



MANUÁL UŽÍVÁNÍ BYTU



OBSAH	1-2
VŠEOBECNÉ INFORMACE O STAVBĚ A KONTAKTY	3
OBECNÉ ZÁSADY PRO POUŽITÍ OBJEKTU	4
DEFINICE VLASTNICTVÍ	4
NÁVOD K UŽÍVÁNÍ BYTU	4
SPRÁVNÉ VĚTRÁNÍ A VLHKOST V BYTĚ	4
VYTÁPĚNÍ	5
PRASKLINY	5
REVIZE ZAŘÍZENÍ V BYTĚ	6
NOSNÉ KONSTRUKCE	6
NENOSNÉ KONSTRUKCE	6
BALKÓNY, TERASY	6
OKNA A BALKONOVÉ DVEŘE	7
VSTUPNÍ BEZPEČNOSTNÍ DVEŘE DO BYTŮ	8
STANDARDNÍ VYBAVENÍ BYTU	9
Interiérové dveře, zárubně	9
Kliky vnitřních dveří	9
Laminátové podlahy	10
Keramické obklady a dlažby	10
Sanitární keramika a koupelnový nábytek	11
Vana	11
Sprchové kouty	11
Baterie	12
Pračkové ventily a sifony	12
Koupelny obecně	12
ZDRAVOTECHNIKA-ROZVODY	12
Vodovod	12
Kanalizace	13
ELEKTROINSTALACE	13
Bytový rozvaděč	14

Zásuvky a vypínače	14
Světla	14
Domovní vrátný	14
Umístění měřicích přístrojů	14
MANUÁL UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH A OSTATNÍCH PROSTOR	14
ZÁKAZ KOUŘENÍ	14
VÝTAHY	14
GARÁŽE A PARKOVACÍ MÍSTA	15
KOMORY	16
PŘEDZAHŘÁDKY/ZEMNÍ TERASY	16
STŘECHA	16
PŘÍSTREŠEK NA ODPADKY	17
OSVĚTLENÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR	17
DOMOVNÍ POŠTOVNÍ SCHRÁNKA	17
SADOVÉ ÚPRAVY	17
STĚHOVÁNÍ	17
DODATEČNÉ ÚPRAVY PO PŘEVZETÍ BYTU	17
INSTALACE KUCHYŇSKÉ LINKY	18
KLIMATIZACE	18
VYTÁPĚNÍ	18
POUŽITÉ POVRCHOVÉ MATERIÁLY VE STANDARDNÍM PROVEDENÍ BYTŮ	19
ZÁRUKY	19
REKLAMACE	20
URGENTNÍ OPRAVY – HAVARIJNÍ STAV	21
OCHRANA PROTI POŽÁRU	21

VŠEOBECNÉ INFORMACE O STAVBĚ A KONTAKTY

Základní údaje o objektu:

Bytový dům Velvaria Rezidence

✉ Adresa: Velvarská ulice č.p.1152, Horoměřice

Správcovská společnost:

Stavební bytové družstvo Praha

✉ Střelnická 1861/8a, Kobylisy, 182 00 Praha 8

Identifikace: 00034592

DIČ: CZ00034592 (dále jen "Správce budovy")

☎ tel.: +420 227 229 111

E-mail: da@sbdpraha.cz, info@sbdpraha.cz

Datová schránka: hsesm8m

[\(dále jen "správce budovy"\)](#)

Technická Podpora:

Petr Sklenička

Email: sklenicka@sbdpraha.cz

☎ : +420 733 108 677

Ekonomické oddělení:

☎ : +420 227 229 211

Developer:

Active Life a.s.

✉ Hybernská 32, 110 00 Praha 1

Reklamační technik:

Ing. Roman Tarana

roman.tarana@vigroup.sk

Generální dodavatel:

Strabag a.s.

www.strabag.cz

✉ Kačírkova 982/4, 158 00 Praha 5-Jinonice

Poskytovatel datových služeb:

CETIN

<https://zrychlujemecesko.cz/>

Českomoravská 2510/19

Praha 9 - Vysočany

190 00

Tísňová volání:

Hasičský záchranný sbor: ☎ 112, 150

Záchranná služba: ☎ 112, 155

Policie: ☎ 112, 158

Městská policie v Horoměřicích: ☎ 602 266 005

Stručný popis budovy:

- *blok A (5 nadzemních podlaží)*
- *blok B (4 nadzemní podlaží)*
- *blok C (5 nadzemních podlaží)*
- *suterén (1 podzemní podlaží) – byty, garáže, komory, technické prostory*
- *přízemí (nebo 1.NP) – byty, 5 nebytových prostor, komory, hlavní vstupní prostory, vedlejší vstupní prostory, technické prostory*
- *2.NP - 5.NP byty, komory*

OBECNÉ ZÁSADY PRO POUŽITÍ OBJEKTU

Budovu lze užívat pouze k účelu uvedenému v Kolaudačním rozhodnutí. Bytový dům Velvaria Residence byl navržen a postaven v souladu s platnými předpisy a předpisy a s využitím technických znalostí dostupných v době jeho projekce a výstavby. Všechny části budovy a technické instalace byly zkontrolovány a testovány během výstavby a před uvedením do provozu.

Stavební objekty musí být řádně používány podle účelu, pro který byly navrženy, postaveny a uvedeny do provozu. Při jejich užívání a údržbě je nutné dodržovat platné právní předpisy (občanský a obchodní zákoník, stavební právo), požární bezpečnost, hygienu, ochranu života a zdraví, ochranu životního prostředí, bezpečnost při údržbě a užívání budovy (včetně bezbariérového užívání), protihlukové ochrany, úspory energie a tepelné ochrany. Údržba budovy znamená práci, která zajišťuje její dobrý stavební stav, aby nedošlo k jejímu znehodnocení, ale k co největšímu prodloužení její použitelnosti.

Odpovídající způsob použití a včasná realizace běžných a plánovaných oprav stavebních objektů jsou podmínkou pro dosažení jejich plánované životnosti, trvanlivosti, maximalizace užitných hodnot a optimalizace provozních nákladů. Řádné užívání objektů je nezbytnou podmínkou pro jejich správné fungování, bezpečný a spolehlivý provoz.

Zanedbání technické péče o jednotlivé konstrukční a provozní části budovy zvyšuje riziko jejich poškození a devastaci dalších částí budovy, vznik nepříznivých hygienických podmínek a následného poškození. To vede k postupnému nadměrnému opotřebení, chátrání a snižování standardu stavby.

V rámci užívání budovy jsou správce a obyvatelé domů povinni zajistit její dobrý stavební a funkční stav tak, aby budova nebyla degradována a aby se co nejvíce prodloužila její uživatelnost.

Tento stav je dosažen správným používáním, větráním, čištěním a běžnou údržbou, plánovanými opravami a okamžitým odstraněním havarijních situací. Při provádění úklidu a provozní údržby jsou správce a rezidenti povinni postupovat s odbornou péčí v souladu s platnými právními předpisy, a proto, pokud je to předepsáno, zajistit provádění údržbářských prací osobami s příslušným oprávněním (např. práce na elektrických rozvodech, hromosvodech, výtazích atd.) a odbornou kvalifikací (např. práce na zdravo - technických instalacích, vzduchotechnice, stavebních konstrukcích apod.). Zásah osob bez zvláštního oprávnění nebo odborné kvalifikace (neoprávněné osoby) do stavby a vybavení budovy je nepřijatelný a může mít za následek ztrátu záruky ze strany prodávajícího.

Řádným užíváním budovy se rozumí její užívání podle zamýšleného účelu a způsobem, který je v souladu s právními a technickými předpisy v platném znění, nepoškozuje části budovy nebo technické vybavení budovy (např. rozvod elektrické energie, vodovod, kanalizace, bytové předměty, koncová zařízení apod.), nezasahuje ani neomezuje funkci technických systémů a zařízení budovy (např. větrání a vytápění, voda a kanalizace apod.), neobtěžuje ostatní uživatele objektu nebo okolních objektů nad tolerovatelný rozsah. Správné užívání budovy zahrnuje také dodržování pokynů pro údržbu všech vestavěných materiálů, instalovaných výrobků (např. okna, dveře, kanalizační odtoky, instalační prvky atd.), povrchových úprav (např. nástěnné malby, nášlapné vrstvy podlah, nátěry), nábytku (např. toalety, umyvadla, baterie, ventilátory atd.) přístupného uživateli a všech dalších zařízení obsažených a používaných v budově.

DEFINICE VLASTNICTVÍ

Kromě podlahové plochy vlastního bytu vlastní majitel každého bytu také nenosné stěny a příčky, které jsou umístěny uvnitř bytu.

Obvodové zdi i vnitřní nosné stěny jsou ve společném vlastnictví majitelů. Obecně však platí, že každý majitel bytu také vlastní a udržuje konečnou úpravu povrchů (omítky, nátěry, obklady, laminátové parkety, dlažby atd.), jakož i veškeré vnitřní elektroinstalace zakončené měřicím zařízením nebo napájecím bodem na stupačce.

Vlastnictví bytu, nebytového prostoru nebo parkovacího stání je spojeno se spoluvlastnickým podílem na společných částech, společném zařízení a příslušenství bytového domu, na pozemku zastavěném bytovým domem.

Společnými částmi bytového domu jsou základy domu, střešní konstrukce, obvodové stěny, svislé nosné a vodorovné nosné konstrukce, izolační konstrukce, fasáda, vchod, schodiště, chodby, okapový chodník.

Společným vybavením bytového domu jsou vstupní hala, hromosvod, domovní a areálové přípojky a rozvody sítí umístěné mimo bytový dům, které slouží tomuto domu, stejně jako okna, dveře, šachta pro inženýrské sítě, okapy, elektroinstalace, rozvody vody a kanalizace.

Příslušenstvím bytového domu je hlavní uzávěr vody a hlavní uzávěr elektřiny bytového domu.

NÁVOD K UŽÍVÁNÍ BYTU

Při předání a převzetí bytu jste jako majitel bytu byli povinni pečlivě zkontrolovat a seznámit se s technickým stavem nabyté nemovitosti. Dále jako majitel bytu odpovídáte za provoz a údržbu výrobků a zařízení v bytě a jejich údržba proto nespadá do sjednaných záručních služeb správce. Je třeba dbát na to, aby majitel a uživatelé bytu prováděli základní údržbu výrobků a vnitřního prostředí bytu v souladu s doporučeními výrobců daných výrobků. Proto dbejte na dodržování následujících pravidel uvedených v tomto manuálu. Znění manuálu a jeho přílohy obdrží každý klient při převzetí svého bytu na CD nosiči.

SPRÁVNÉ VĚTRÁNÍ A VLHKOST V BYTĚ

Správná větrací technika je důležitá zejména u nových a hlavně plastových oken, která velmi dobře těsní.

Vnitřní teplota musí být v průběhu celého roku udržována nad hodnotu +18 ° C (teplota pro ložnice, dětské pokoje, pracovny, kuchyně by měla být +21 ° C podle ČSN EN 12831).

Vlhkost uvnitř bytu je optimální udržovat mezi 45% a 65%. Ideální vlhkost v bytě je cca 50% (dle ČSN 060210). Časté orosení skla a rámu může způsobit tvorbu plísní.

Taková příznivá vlhkost může být dosažena pouze správným větráním, zejména nárazovým větráním s minimálními tepelnými ztrátami. Postup pro nárazové větrání je: vypněte topení, otevřete okna dokořán – zpravidla se okno zarosí z venkovní strany, ponechat otevřené, dokud nezmizí orosení na vnější tabuli, zavřete okna a zapněte topení. Tento akt zpravidla trvá 10-15 minut, v závislosti na stavu ovzduší v místnosti.

Kondenzaci vodní páry na povrchu oken také často ovlivňuje spouštění žaluzií na vnitřním povrchu okna a květiny na vnitřním parapetu. V prvních dvou letech se doporučuje úplně vyřadit květiny jako dekoraci v bytě. Sušení prádla v bytech se doporučuje omezit a nahradit sušičkou prádla. Vytěšené prádlo na sušáku je jedním z největších zdrojů vlhkosti v bytě.

! Varování:

- **Větrání vyklopením okna je v zimě zcela nevhodné! Intenzita větrání je malá a tepelné ztráty jsou velmi vysoké.**

Větrací štěrbinu:

Některá okna (bytů v bloku C, na východní fasádě) jsou vybavena provětrávací štěrbinou značky AERECO EHA2 v kombinaci s vnější mřížkou A-EHA. Volitelný uzavírací mechanismus větracího otvoru umožňuje trvale uzavřít štěrbinu (ne vzduchotěsně) – poloha - 0, trvale otevřít (maximální průtok vzduchu) poloha - II nebo ponechat v základním režimu regulace podle relativní vlhkosti - poloha I. Jedná se o systém, který automaticky reguluje průtok vzduchu na základě lokální relativní vlhkosti v místnosti a to po celý rok – i když je vnitřní relativní vlhkost nižší (např. v zimě) a teplota senzoru hygro je ovlivněna vnitřní i venkovní teplotou. Tato štěrbinu je pouze dodatečné větrání a plně nenahrazuje správné větrání prostor.

Řídicí mechanismus umožňuje uživateli nastavit jednu ze tří poloh:

0 – Zavřeno: minimální průtok vzduchu

I – Hygro: automatická regulace vlhkosti

II – Open: maximální průtok vzduchu (viz. příloha č. 1).

Větrání WC a koupelen:

V bytech s okny vybavenými větrací štěrbinou (viz. výše, byty bloku C orientované na východ) jsou v koupelnách instalovány dvou-otáčkové odtahové ventilátory, přičemž tlačítkem se spustí vyšší otáčky na přednastavený čas, poté se otáčky opět sníží na nízký výkon, zajišťující nezbytnou hygienickou výměnu vzduchu. V ostatních bytech bloku C a v blocích A, B jsou instalovány jedno-otáčkové ventilátory s doběhem. Ventilátor nijak neupravujte a nepokládejte na něj žádné předměty. Nezakrývejte ani neucpávejte sací nebo výfukovou mřížku zařízení tak, aby vzduch mohl volně proudit. Pravidelné čištění ventilátorů je nezbytné, aby se zabránilo usazování nečistot na oběžném kole ventilátoru a tím se zabránilo jeho rozptýlu a následnému poškození ložisek vibracemi. Svěřte tuto činnost specializované společnosti. Ložiska ventilátorů jsou samozná, určená pro dlouhodobé použití a nevyžadují údržbu.

Filtr je nutné pravidelně kontrolovat a čistit v určitých časových intervalech (např. pololetně, v závislosti na stupni znečištění). Znečištěný filtr způsobuje výrazné snížení výkonu ventilátoru nebo může vést k přehřátí a následnému selhání. Vzduchový filtr lze prát v teplé vodě nebo v myčce na nádobí do 60°C. Pak nechte úplně vyschnout. V případě poškození je nutné vyměnit dlouhotrvající filtr za nový (viz. příloha č. 2).

VYTÁPĚNÍ

Charakteristika systému:

Kotelna – 1C.03 se nachází v podzemním podlaží (1.pp). Zdrojem tepla je kaskáda 2ks kondenzačních plynových kotlů. Kotelna je zařazena do kotelny II. kategorie dle ČSN 07 0703 – kotelny se zařízeními na plyná paliva. Jedná se o nízkotlakou kotelnu s teplovodními kotli.

Celý topný systém je navržen jako dvourubkový protiproudý s nuceným oběhem topné vody s 5 okruhy. V jednotlivých podlaží každého bloku jsou navrženy podomítkové skříně s rozdělovači a sběrači a s měřením tepla. Byty/obchodní prostory jsou připojeny vždy na samostatné hrdlo rozdělovače a sběrače samostatným rozvodem. Každé přívodní potrubí bytu/obch. prostoru je osazeno uzavírací armaturou a kombinovaným automatickým vyvažovacím ventilem s regulátorem diferenčního tlaku. Každé vratné potrubí z bytu / obchodního prostoru je osazeno měřičem tepla.

Topná tělesa: (viz. příloha č. 3).

Termostatické hlavice: (viz. příloha č. 4).

Žebříkový radiátor: (viz. příloha č. 5).

! Varování:

- **Je zakázáno šplhat nebo zavěšovat těžké předměty na topné těleso žebříku!**

Pro zvýšení komfortu jsou v koupelnách instalovány žebříkové radiátory. Regulace teploty je možná termostatickou hlavici. Povrch radiátoru umývejte pouze běžnými čisticími prostředky určenými k čištění lakovaných povrchů. Topné těleso žebříku je určeno pouze pro sušení textilního materiálu praného ve vodě.

PRASKLINY

Je pravděpodobné, že během prvního roku používání jednotky po dokončení výstavby najdete vady, které se vyskytnou v důsledku postupného sedání budovy a vysychání stavebních materiálů, přičemž jednotlivé použité materiály budou také reagovat na sezónní změnu klimatu, která může způsobit drobné praskliny na vnitřních a obvodových stěnách nebo stropěch ve vašem bytě, obtížné otevírání dveří nebo oken atd. Ve druhém a třetím roce, se obvykle toto sedání a sezónní vlivy stabilizují. Z tohoto důvodu doporučujeme nepoužívat barevné malby na stěnách v prvních letech, protože oprava probíhá s bílými materiály a přemalování barvou bude určitě viditelné na zdi, pokud nebudete malovat celou stěnu. Doporučujeme, abyste praskliny reklamovali minimálně až po roce.

V železobetonové konstrukci se mohou tvořit statické kapilární trhliny, které jsou způsobeny bodovým vyrovnáním konstrukce. Pokud si všimnete nějakých větších trhlin, okamžitě se obraťte se na správce.

REVIZE ZAŘÍZENÍ V BYTĚ

Ve všech bytech byly před schválením stavby provedeny příslušné odborné revize instalovaných rozvodů elektrické sítě (pro každou revizi je napsána revizní zpráva potvrzená revizním technikem). Instalace, na kterých byly provedeny revize: elektrické – silnoproud, elektrické – slaboproud, kanalizace – tlaková zkouška a zkouška těsnosti, rozvody vodovodního potrubí – tlaková a těsnostní zkouška a potrubní rozvody pro vytápění – tlaková a těsnostní zkouška. Byly rovněž provedeny všechny nezbytné revize společných prostor.

Revize zařízení bytového domu nebo odborné prohlídky jsou zajišťovány v souladu s platnými předpisy Správce, který dále uchovává projektovou dokumentaci objektu, pasporty bytového domu, technickou a projektovou dokumentaci vyhrazených technických zařízení a harmonogramy jejich revizí.

NOSNÉ KONSTRUKCE

Obvodová opěrná stěna:

Nosná stěna je zděná v tloušťce 250 mm nebo železobetonová monolitická konstrukce v tloušťkách 220-250 a 300 mm s omítkou zevnitř. Ve struktuře se mohou tvořit statické kapiláry, které jsou způsobeny dotvarováním konstrukce. Pokud si všimnete nějakých větších trhlin, obraťte se okamžitě na správce objektu.

! Varování:

- **Není povolen svévolný zásah například: demolice, vrtání otvorů, přerušení výztuže bez statického posouzení, vytvoření otvorů větších než 5 cm², narušení výztuže, kotvení a vrtání hlouběji než 100 mm do stěny.**

Kotvení je možné pomocí plastových hmoždinek, které musí být v dostatečné vzdálenosti od okraje nosné konstrukce. Povolené zásahy do fasády jsou stanoveny v definici vnějších prvků na fasádě (viz. příloha č. 22). Žádné další zásahy nejsou povoleny.

Vnitřní nosné stěny:

Nosné stěny uvnitř budovy jsou tvořeny buď železobetonovou monolitickou konstrukcí o tloušťce 220-250 a 300 mm nebo zděnými akustickými konstrukcemi o tloušťce 250 mm, vyrobenými z keramického zdiva. Pro zásah do konstrukce platí stejná pravidla jako pro obvodovou stěnu.

NENOSNÉ KONSTRUKCE

Zděné konstrukce:

Cihlové stěny jsou vyrobeny z pálených cihel o tloušťce 115 mm a pórobetonových bloků o tloušťce 100 mm. Do zděné konstrukce mohou být tvarovány drážky, které nepřesahují 1/3 tloušťky konstrukce. Pro ukotvení do konstrukce je nutné zvážit typ hmoždinky a její nosnost pro daný typ zděného materiálu. Nábytek na nožičkách by měl být ukotven ke stěně pouze kvůli možnému převrácení. V příčkách mezi byty není dovoleno vytvářet drážky a otvory, což by mohlo ovlivnit zvukově izolační vlastnosti konstrukce.

Sádrokartonové konstrukce:

SDK konstrukce musí být chráněna před přímým kontaktem s vodou a nesmí být zasažen povrch konstrukce. V bytových jednotkách se jedná o jednoplášťové SDK konstrukce – zakapotování elektroinstalace UT+VZT, dvoupášťové SDK konstrukce na toaletě – zakapotování ZTI, ve kterých mohou být revizní dvířka, kvůli dostupnosti k technického vybavení a SDK konstrukce podhledů v některých bytech. Vrtání a zavěšení břemen není pro tyto konstrukce povoleno. Rok po dokončení výstavby může dojít k praskání styku mezi cihlovou konstrukcí a sádrokartonovými deskami. Nejedná se o špatnou kvalitu práce, ale o běžný jev při styku různých konstrukcí, důvodem je statické namáhání konstrukce.

Instalační předstěny:

Instalační předstěny v sanitárních místnostech jsou většinou vyrobeny ze sádrokartonových desek. Před vrtáním do stěny zkontrolujte detektorem místo zásahu. Jednotlivé rozvody médií jsou zabudovány do předstěn, jejich poškození není předmětem reklamace.

BALKÓNY, TERASY

Na mechanické poškození povrchu balkonů a teras se reklamace nevztahuje.

! Varování:

- **Nepokládejte předměty na vnější parapety – hrozí nebezpečí poškození a nebezpečí pro osoby pohybující se ve spodních patrech.**

Zajistěte všechny předměty na balkoně / terase proti možnému odfouknutí. Nezavěšujte předměty a nijak nezatěžujte příčky mezi balkony. Nejméně 2krát ročně vyčistěte odtoky od usazenin, hrubých nečistot a listů. Pravidelně obnovujte trvale pružný tmel. Během zimních měsíců je nutné zkontrolovat balkonové vpusti kvůli možnému zamrznutí. Povrchy musí být čistěny pouze čistícími prostředky určenými k tomuto účelu. V případě možného úmyslného či neúmyslného poškození hydroizolace je nutné neprodleně kontaktovat správce a reklamační oddělení, neboť v případě poškození hydroizolace může dojít k zaplavení obytných a společných prostor a tím k poškození maleb, povrchových úprav podlah, samotného nábytku a elektroinstalace. Ze stejných důvodů nedoporučujeme manipulovat s otevřeným ohněm, grilem a dalším podobným příslušenstvím na terasách bytových jednotek, stejně jako může dojít k poškození hydroizolace horní konstrukce.

! Varování:

- **Je přísně zakázáno manipulovat s hromosvodovými zařízeními, dešťovými svody a jinými zařízeními uloženými na střeších (terasách budovy).**
- **Na střechu je povolen vstup pouze správcí budovy pro účely kontroly a údržby střechy.**
- **Je přísně zakázáno umísťovat břemena na terasy (přízemní terasy, terasy na 4. a 5. NP) a balkony, které by mohly narušit statiku objektu (vířivky, bazény, těžké betonové květináče apod.)**

Fasáda:

Fasáda nevyžaduje zvláštní péči. Na celou fasádu se vztahuje záruka pouze v případě celistvosti, proto je zakázáno vrtat, sekát a jinak narušovat její celistvost. Povolené zásahy do fasády jsou stanoveny v definici povolených vnějších prvků na fasádě (viz. příloha č. 22). Při jakýkoli zásah je však narušena celistvost fasády, a proto v případě škodní události přebírá odpovědnost majitel bytu, ve kterém byly zásahy provedeny. Žádné další zásahy nejsou povoleny.

Zábradlí:

Udržujte zábradlí čisté. Pro jeho údržbu lze použít jemný prostředek na mytí. Při čištění zábradlí se vyvarujte agresivních čisticích prostředků s abrazivní složkou, která by mohla poškrábat a poškodit povrch, použití různých čisticích pomůcek (hrubé houby, kartáče atd.) a látek obsahujících chlor, které mohou poškodit konečný povrch balkonového zábradlí. Jakákoli změna struktury zábradlí, jeho překrytí, malby a samolepky není povolena (viz. příloha č. 18).

! Varování:

- **Nikdy nenechávejte děti a domácí zvířata bez dozoru!**

Dělicí paraván:

Funkcí paravánu je optické a funkční rozdělení jednotlivých balkonů a teras. V žádném případě neslouží k ukotvení jiných předmětů, zavěšení květináčů nebo různých jiných prvků. V případě poškození paravánu, ukotvení paravánu nebo fasády jeho nepřiměřeným zatížením nebudou vady považovány za reklamaci a odpovědnost za ně plně převezme majitel předmětného bytu.

Jedná se o vnější konstrukci, která nepotřebuje zvláštní údržbu. Změna provedení, materiálu nebo barevného řešení paravánu je založena na neoprávněném zásahu do fasády, který nelze provést bez souhlasu autora.

OKNA A BALKONOVÉ DVEŘE

V bytech jsou uvedené typy oken s charakteristickými vlastnostmi a polohami:

Typ 1: Okna s otevíracím sklopným systémem:

- Zavřeno – rukojeť směřuje dolů, křídlo uzavřené v rámu.
- Otevřeno – rukojeť ve vodorovné poloze, okno lze otáčet kolem svislé osy pod úhlem až 180 ° (nejlépe sousední konstrukce).
- Sklopné – rukojeť směřuje svisle nahoru, okenní křídlo lze sklopit

Typ 2: Okna se sklopným systémem:

- Zavřeno – rukojeť směřuje dolů, křídlo uzavřené v rámu.
- Sklopné – rukojeť směřuje svisle nahoru, okenní křídlo lze sklopit

Typ 3: Pevná okna:

- Zavřeno – bez rukojeti

Vlastnosti a charakteristické polohy oken najdete v příloze č. 6.

Ve vaší nepřítomnosti zavřete balkonové dveře a okenní prvky kvůli možnému riziku poškození těchto prvků při pohybu v průvanu a riziku zatečení do vnitřního prostoru v dešti a nárazovém větru.

! Varování:

- **Nikdy nenechávejte rukojeť v mezilehlé poloze, protože by to mohlo způsobit její poruchu.**
- **Manipulaci s rukojetí u oken a balkonových dveří provádějte pouze se zavřeným křídlem (např. změna polohy z otevírání na sklápění).**

Užívání:

Při manipulaci s křídlem je třeba dbát na to, aby v cestě pohybu křídla nebyl žádný předmět. Je nutné ovládat prostor mezi rámem a křídlem, zejména při zavírání křídla. Může dojít k jeho vylomení. Při zavírání křídla je nutné se ujistit, že křídlo dosáhlo rámu po celém obvodu, teprve poté zajistit křídlo otočením rukojeti do svislé polohy.

! Varování:

- **V případě průvanu v budově za větrného počasí je nutné křídlo zabezpečit proti spontánnímu pohybu. V opačném případě hrozí nebezpečí vylomení závěsů křidel.**
- **Mezi rám a křídlo nevkládejte žádné předměty. Pro účely zajištění okenního křídla v otevřené poloze si můžete nechat nainstalovat další mechanický omezovač uzávěru křídla.**
- **Neprovádějte další zatížení okenního nebo dveřního křídla, zejména otevřených (např. zavěšením předmětů na kliku).**
- **Rámy se nesmí natírat.**
- **Z bezpečnostního hlediska v žádném případě nestoupejte na parapet. Jeho konstrukce není určena pro vysoké zatížení a mohlo by dojít k nevratnému poškození jak parapetů, tak vnitřních a vnějších omítek.**

- Při čištění oken nestůjte na okenních rámech nebo parapetech (vnitřních i venkovních), hrozí nebezpečí pádu!
- Nevrtějte do okenních rámu kvůli narušení statiky nosných výztuh okna a porušení teplotních vlastností okna!

V případě nesprávné instalace vnitřních žaluzií/rolet zaniká záruka na plastová okna a dveře. V takovém případě doporučujeme kontaktovat profesionální společnost. Možnosti realizace venkovních žaluzií naleznete v definici vnějších prvků na fasádě (viz. příloha č. 22).

Údržba:

Pravidelná kontrola a údržba musí být prováděna nejméně 1krát ročně (doporučeno 2x). K čištění oken používejte pouze neutrální čisticí prostředky bez abrazivních přísad, důkladně opláchněte rámy a výplně čistou vodou, abyste odstranili všechny zbytky mycího prostředku. Nečistěte rámy na sucho a k jejich čištění nepoužívejte hrubé čisticí pomůcky (kovové nebo umělé drátěnky atd.).

! Varování:

- **K čištění nepoužívejte chlorovaná rozpouštědla, ředidla a kyseliny!**
- **Během používání výrobku je nutné vyčistit drenážní otvory ve spodní části rámu nejméně 1krát ročně.**

Odstraňte nečistoty a prach z drenážního kanálu a vodicích kolejnič například pomocí vysavače. V případě ucpaných odtokových otvorů je lze čistit tenkou dřevěnou nebo plastovou tyčkou (ale ne ostrými předměty). Funkční zkoušky, údržba kování a úprava všech jeho pohyblivých částí pomocí mazacích prostředků (olej pro šicí stroje, mazivo, technická vazelína atd.), které udržují snadnou obsluhu mechaniky, musí být prováděny v pravidelných intervalech. V žádném případě nepoužívejte pro jejich údržbu olej na vaření nebo silikonové spreje, které působí pouze na krátkou dobu a postupně vyplavují veškeré mazivo (i z předchozích nátěrů). Mechanické části zahrnují dveřní závěsy a panty, zámky, kování a zámkové chrániče. Obecně platí, že všechny pohyblivé části musí být pravidelně mazány tak, aby zavření dveří a zámku bylo bez zbytečných nárazů a nedošlo k předčasnému opotřebení.

! Poznámka: Doporučené hodnoty pro data údržby pro výše uvedené mechanické části:

- **Mazání střešky, západek a jazýčků 1x za 6 měsíců.**
- **Mazání závěsů a pantů 1x za 6 měsíců.**
- **Cylindrická vložka 1x za 6 měsíců, k mazání vložky použijte výhradně grafitový prášek.**
- **Zkontrolujte upevnění kování 1x za 6 měsíců, pravidelně kontrolujte a utáhněte všechny šrouby. Opotřebované díly by měly být nahrazeny specializovaným servisem.**

Nastavte panty dveří podle potřeby pomocí vhodných šroubů ve vodorovné nebo svislé rovině. Nemažte je.

Zkontrolujte pevné usazení a možné opotřebení kování. V případě potřeby utáhněte úchytné šrouby a opotřebované díly nechte vyměnit specializovaným servisem. Zkontrolujte těsnost mezi křídly a rámem. V případě závady nechte odborníky nastavit okno nebo vyměnit těsnění.

Opotřebované díly by měly být nahrazeny specializovaným servisem. Nastavte panty dveří podle potřeby pomocí vhodných šroubů ve vodorovné nebo svislé rovině. Nemažte dveřní panty. Vady skla a rámu způsobené nesprávným větráním a chemickými procesy nelze reklamovat, resp. tato reklamacie nebude posuzována jako oprávněná. Z možnosti reklamace jsou rovněž vyloučeny vady, pokud se s nimi Zákazník seznámil a byla mu poskytnuta sleva z důvodu těchto vad. Vzniklé vady, které vznikly – mechanickým poškozením, neodborným seřizením, nesprávnou údržbou, nesprávným použitím stavebního výrobku, nesprávnou manipulací, nedodržetím návodu k obsluze a údržbě, které způsobil zákazník nebo třetí strana. Optické vady na vnitřním a vnějším povrchu se posuzují ze vzdálenosti nejméně 2 m od pozorovaného povrchu pod úhlem pozorování odpovídajícím obecnému použití nebo pohledu na konstrukci. Posuzuje se za rozptýleného denního světla (např. při zatažené obloze) bez přímého protisvětla (např. přímé sluneční světlo). Osvětlení při posuzování vady z interiéru musí odpovídat standardnímu osvětlení místnosti při běžném používání. Vady, které nebudou při posuzování za těchto podmínek viditelné, nejsou přípustné.

Vnitřní parapety:

Jejich čištění je možné pouze vlažnou vodou a neutrálním čisticím prostředkem. Nepoužívejte abrazivní čističe a pomůcky, které by mohly poškrábat povrch. Nepokládejte těžké předměty na parapety.

VSTUPNÍ BEZPEČNOSTNÍ DVEŘE DO BYTŮ

V rámci oprav a údržby je možné měnit kování a cylindrickou vložku, přičemž je třeba dbát na dodržení bezpečnostní třídy dveří. Výměna zámku a oprava zamykacího systému by měla být konzultována s výrobcem nebo dodavatelem dveří. Klíče, musí snadno chodit v zámku. Pokud tomu tak není, zkontrolujte, zda ve vložce nejsou žádné cizí předměty nebo zda klíč není ohnutý nebo nalomený. Věnujte pozornost ohýbání nebo nalomení klíčů. Takové klíče nepoužívejte, okamžitě je zahodte a okamžitě si nechte vyrobit nové klíče. V opačném případě hrozí, že klíč zalomíte do vložky. Klíče je třeba udržovat v čistotě. V případě, že uzamykací mechanismus funguje hůř než obvykle, nejprve zkontrolujte, zda jsou dveře řádně zavřené nebo zda otvory v zárubni, do kterých zapadají zajišťovací body, nejsou znečištěné. Uzamčením dveří při otevřeném křídle dveří můžete způsobit vážné poškození rozvorového systému. Na takové poškození se nevztahuje záruka. Je nutné pravidelně kontrolovat utahování všech upevňovacích šroubů na kováních a zámcích. Bezpečnostní vložka nevyžaduje po celou dobu své životnosti zvláštní údržbu. Pro mazání vložky použijte v případě potřeby grafitový prášek nebo speciální maziva. Nepoužívejte minerální ani jiný olej. Čištění je možné slabým roztokem neagresivního mycího prostředku s vlažnou vodou. Olejovité čisticí prostředky na dřevo, čisticí prášky, čisticí emulze nebo ředidla nejsou vhodné pro čištění laminovaných povrchů. Organické a anorganické oleje zanechávají na povrchu skvrny. Nepoužívejte prostředky, které obsahují organická rozpouštědla (benzín, alkohol, aceton atd.) pro čištění. Mezi zárubeň a dveře nekládejte žádné předměty. Ujistěte se, že na podlaze pod dveřmi nejsou žádné husté nečistoty, které by mohly při otevírání poškodit dveře nebo

podlahu. V žádném případě nelepte samolepicí pásky na povrch dveří z jakéhokoliv důvodu, při jejich ztržení může dojít k poškození dveří. V případě odlupování lepeného silikonového těsnění jej můžete přilepit silikonovým tmelem nebo kontaktními lepidly typu Chemoprén. V případě drážkového těsnění se ujistěte, že je během provozu dveří správně vloženo do zárubně.

V případě průchodu těžšími předměty zajistěte práh dveří ochrannou vrstvou (lepenka, filc atd.). Vstupní dveře do bytu jsou nejen bezpečnostní, ale také protipožární. Proto je nelze nijak upravovat (vrtat do nich, lepit fólie nebo čalounění, měnit kování, rukojeti atd.). V případě potřeby opravit nebo upravit vstupní dveře se nejprve obraťte na správce domu. Certifikáty od vstupních bezpečnostních dveří byly předány správci nemovitosti. Proto je s žádostí o kopii certifikátu nutné kontaktovat správce objektu, který vám jej poskytne (viz. příloha č. 7).

STANDARDNÍ VYBAVENÍ BYTU

Interiérové dveře, zárubně

Ve standardní výbavě jsou dodávány dveře s obložkovou zárubní.

Podmínkou pro dlouhodobé a bezchybné používání interiérových dveří je adekvátní a šetrné zacházení s nimi. Jejich řádná údržba i údržba jednotlivých dílů je nutností. Prvním a hlavním nepřítelem všech výrobků na bázi dřeva je vlhkost. Již během instalace je nutné dodržovat podmínku, že v prostorách, ve kterých jsou dveře namontovány, je vlhkost v rozmezí 40-50%. Pokud je vlhkost nižší, prostředí je z lékařského hlediska nevhodné a nadměrného vysoušení výrobku, pokud je vyšší, hrozí nebezpečí prohnutí nebo deformace dveří a zárubní, případně změna velikosti dveří a zárubní. Proto je nutné sestavovat výrobky v suchých prostorách bez nadměrné vlhkosti. Při umístění dveří do oblastí s extrémně odlišnými teplotami mohou být dveře prohnuty nebo zárubeň zkroucena kvůli různým fyzikálním vlastnostem použitých přírodních materiálů, a to i přes vysoce kvalitní povrchovou úpravu.

Vhodné vnitřní prostředí pro instalaci a používání výrobků:

- *minimální okolní teplota 10°C, maximální okolní teplota 35°C,*
- *teplotní rozdíl dvou samostatných interiérů max 5°C,*
- *vlhkostní rozdíl dvou samostatných interiérů max. 10%,*
- *relativní vlhkost vzduchu v interiéru 40% -50%, absolutní vlhkost výrobku (masivní hranol dveří) 8% ± 2% parametr při stanovení nadbytečné vlhkosti.*

Rámy, zárubně a výplně s laminátovou povrchovou úpravou CPL. Chcete-li odstranit nečistoty z povrchu dveří, stačí jemný suchý nebo jen lehce navlhčený hadřík. Nepoužívejte agresivní čisticí prostředky (práškové, ve formě chloru atd.) nebo agresivní čištění (drátěnky, kartáče atd.). Rozhodně se vyvarujte použití vody jinak, než je nutné k navlhčení hadříku, který pečlivě vyždímejte. Používejte čisticí prostředky vhodné pro údržbu nábytku. Při kontaktu zárubně s podlahou, kde bude proveden mokrá způsob údržby podlahy, se doporučuje preventivně natřít spodní kontaktní plochu vhodným silikonem. Ze spodní strany vlhkost proniká snadněji do konstrukce. Proto otřete podlahu vyždímaným hadříkem, nenalévejte vodu přímo na zem, jinak hrozí nebezpečí prohnutí dveří nebo odlupování dokončovacího materiálu (resp. nabobtnání zárubně) v důsledku necitlivé manipulace s vodou. Ostré předměty, drátěnky a přípravky obsahující písek nebo jiné pevné částice se nesmějí používat při čištění rámu, křidel dveří a všech typů výplní z důvodu rizika poškození povrchové úpravy výrobku. Křídla dveří nelze žádným způsobem zatěžovat. Je také nepřijatelné vkládat zářezky proti zavírání křidel dveří do části mezi křídlo dveří a zárubeň na straně pantů (hrozí nebezpečí deformace zámkové zástrčky a protiplechu na zárubni dveří). Nedovolte, aby došlo k nárazům do dveří, úderům různými předměty, nucenému zavírání nebo zavírání průvanem. Ve všech těchto situacích existuje riziko mechanického poškození. Nepokoušejte se násilně otevřít dveře, když jsou zamčené. Ovládejte dveře lehce, nepoužívejte sílu. Při otevírání a zavírání dveří je nutné použít kliku, jinak může dojít k poškození nebo vytrhnutí protiplechu nebo zámku a v neposlední řadě může dojít k odlepení hrany dveří (nebo znečištění v oblasti rukojeti). Zásahy do konstrukce dveří a zárubní mohou provádět pouze odborně vyškolené osoby výrobcem (viz. příloha č. 8).

! Varování:

- **při zavírání nebo otevírání dveří může dojít ke zranění prstů,**
- **výrobky se sklem mohou způsobit rozbití skla v důsledku nepřiměřeného namáhání s následným rizikem poranění se o střepy,**
- **vyvarovat se náhlého otevření nebo zavření, které by mohlo způsobit poškození výrobku nebo zranění osob,**
- **pád na rukojeť nebo závěsy, může způsobit poranění.**

Kliky vnitřních dveří

Výrobky jsou v povrchu broušeny z nerezové oceli / BN. Lakované povrchy a podobně jsou zvláště náchylné k menšímu poškození prsteny nebo jinými předměty v případě nevhodné (nestandardní) frekvence používání, kdy může dojít k mírnému opotřebením povrchu rukojeti. Záruka se nevztahuje na poškození výrobku nesprávným zacházením, opotřebením výrobku používáním nebo mechanickým poškozením (např. klíče, prstýnky atd.). Záruka se také nevztahuje na výrobky, které byly po zakoupení dodatečně namontovány. Nevztahuje se ani na výrobky znehodnocené nekvalitní montáží, na znehodnocení zboží manipulací a vlastní přepravou (nevztahuje se na osoby vyškolené dodavatelem). Nepoužívejte žádné agresivní chemikálie a čisticí prostředky k čištění a ošetřování kliček. Čištěte pouze měkkým vlhkým hadříkem. Při vydávání nestandardních (pískavých) zvuků nebo při zadření použijte univerzální mazivo (např. polosyntetický sprej). Poskytuje ochranu proti korozi, je odolný vůči vodě, slanečnému a kyselému prostředí. Jednou za rok je vhodné rukojeť namazat. Pokud jsou v rámci nadstandardu vybrány jiné interiérové dveře, informujte dodavatele dveří o údržbě dveří a záručních podmínkách. V případě námi dodávaných vnitřních dveří se záruka vztahuje pouze na dodaný materiál. Jakékoli poškození způsobené nesprávnou manipulací nebo montáží nebude uznáno jako reklamacie (viz. příloha č. 9).

Laminátové podlahy

Ve vybraných místnostech (ve většině případů kromě koupelny a toalety) je položena laminátová podlaha s dekorem ze vzorníku bytového standardu. Obvodové lišty jsou v co nevhodnějším dekoru jako laminátová podlaha. Pro životnost a kvalitu laminátové podlahy je nutné dodržovat v prostorách ideální teplotu 20-22 °C a relativní vlhkost 50-60 %.

Čištění:

Většina nečistot by měla být zachycena na vhodných rohožích přede dveřmi. Pro zbývající nečistoty použijte nástavec s kartáčem na vysavači a v závislosti na rozsahu znečištění byste měli podlahu pravidelně otírat vlhkým hadrem. Pro optimální čištění doporučujeme použít přípravek určený k čištění podlah.

Odstranění odolných skvrn:

Na trvanlivé skvrny od kávy, čaje, limonády, ovoce nebo mléčných výrobků použijte vlažnou vodu s běžnými kyselými čisticími prostředky pro domácnost – v případě potřeby stačí ocet. Barvy, inkoust, dehet atd. lze snadno odstranit pomocí běžného sacího hadříku a univerzálního čističe určeného pro laminátové podlahy. Důležité: nakonec neutralizujte povrch vodou.

Optimální ochrana laminátových podlah:

- *Vstupní prostory vyžadují odpovídající čisticí zónu.*
- *Připevňte plstěné podložky pod nohy židlí a nohy stolu.*
- *V pravidelných intervalech čistěte plstěné podložky a nábytková kola, současně kontrolujte jejich funkčnost a v případě potřeby je vyměňte.*
- *Při pohybu nábytek neposouvejte, ale zvedněte jej.*
- *Použijte měkká nábytková kola (typ W).*
- *Při vysávání použijte nástavec na tvrdou podlahu.*
- *Nikdy nepoužívejte mechanické čisticí prostředky nebo abrazivní materiály na laminátové podlahy.*
- *Mokrě a vlhké povrchy nebo kapaliny okamžitě otřete do sucha.*
- *Nepoužívejte parní čistič.*
- *Podlahu čistěte jen mírně navlhčenou.*
- *Nepoužívejte filmotvorné čisticí prostředky.*
- *Voskování a/nebo leštění není nutné a není přípustné.*
- *Dodatečné utěsnění povrchu laminátové podlahy není nutné a není povoleno.*

Oprava poškozené podlahy:

Bez ohledu na to, jak silná a tlustá je vaše podlaha, může i tak dojít k poškození panelu. Pokud je poškození malé, můžete tento problém snadno vyřešit použitím opravné pasty na světlé a tmavé povrchy. Výrazně poškozené lamely budou snadno vyměněny profesionálním pracovníkem.

Je nutné se vyhnout nežádoucímu působení vlhkosti v důsledku deště otevřenými okny a dveřmi.

Pokud si vyberete jinou podlahu v rámci standardu (např. viny), informujte se u dodavatele o údržbě podlahy a záručních podmínkách.

V případě námi dodávané podlahy se záruka vztahuje pouze na dodaný materiál. Jakékoli poškození způsobené nesprávnou manipulací nebo montáží nebude uznáno (viz. příloha č. 10).

Keramické obklady a dlažby

Keramické obklady a dlažby jsou instalovány v bytech dle výběru majitele v rámci standardního vybavení bytu nebo individuálních požadavků. Při běžné údržbě obkladů doporučujeme dlaždice umýt teplou vodou s pracím prostředkem. Pro silně znečištěné obklady doporučujeme používat pouze prostředky na sanitu a obklady a bez abrazivních složek podle pokynů výrobce čističů. Doporučujeme používat vysoce kvalitní výrobky pro čištění, údržbu a ochranu obkladů a dlažeb od renomovaných výrobců. Jedná se o produkty speciálně vyvinuté pro specifické typy obkladů a dlažeb, jakož i pro specifické druhy znečištění. Pro odstranění zbytků rzi jsou vhodné prostředky obsahující kyselinu fosforečnou. Pro odstranění zbytků cementu nebo spárových hmot obvykle stačí obklad včas umýt 5% roztokem octa a poté opláchnout čistou vodou. Současně je nutné před aplikací jakýchkoli detergentů zkontrolovat, zda neobsahují chemikálie, které keramické obklady a dlažba vydrží, ale spárovací hmota ne. Standardní spárovací hmota má optimální odolnost vůči olejům, rozpouštědlům a alkaloidům. Při čištění míst utěsněných silikonovým tmelem nepoužívejte kartáče ani škrabky, tmel se tím může poškodit. Při vhodném ošetření je očekávaná životnost takových uzavřených míst přibližně 2 roky. Vrtání otvorů přes obklad a dlažbu musí být provedeno vrtačkou bez přiklepu pomocí vhodného vrtáku. Mějte na paměti, že jakékoli vrtání do obkladu (např. instalace polic) je dodatečně neopravitelné.

! Varování:

- ***Při čištění nepoužívejte drátěnky a jiné čisticí pomůcky, které by mohly poškrábat povrch. Takové poškození bude klasifikováno jako porušení záručních podmínek.***

Spoje dlažeb a obkladů nejsou odolné vůči účinkům mastnoty, kyselin, barev atd. Jejich použití může degradovat spárovací vrstvu.

Každý rok je nutné zkontrolovat a vyměnit akrylové a silikonové tmely v bytě. Vzhledem ke změnám teploty ovlivňujícím dlažbu a obklady (tvorba vodní páry a jejich kondenzace) se mohou v dlaždicích a obkladech vyskytovat mikrotrhliny. Takové mikrotrhliny by měly být utěsněny například silikonovým tmelem. Revizní dvířka umístěné v koupelně lze pokaždé zavřít silikonem. Typy a barvy spárovacích hmot a obkladů ve standardu naleznete v případě potřeby ve vašem podepsaném výběru standardu pro váš byt (viz. příloha č. 11).

Sanitární keramika a koupelnový nábytek

Keramická umyvadla a toaletní mísy Laufen se díky glazuře snadno čistí běžnými čisticími prostředky. Glazura na povrchu je odolná vůči drobným škrábancům, rozdílům v teplotě studené a teplé vody, je trvale zbarvená a odolná vůči stárnutí. Jsou také odolné vůči kyselinám, rozpouštědlům a louhům, které se běžně používají v domácnosti jako čisticí prostředky.

! Varování:

- **Výjimkou je kyselina fluorovodíková a její sloučeniny. Veškerá rezidua těchto látek musí být okamžitě odstraněna.**

Obecně platí, že při čištění všech lesklých koupelnových povrchů, ať už se jedná o keramiku, keramické obklady, akryl, sklo nebo plast, se vyvarujte abrazivně působících prostředků a pomůcek (hrubé houby, různé písky atd.). Povrchy čištěné přípravky s brusivou se mohou nejen časem smršťovat, ale může dojít k jejich sedření.

Pro pravidelné čištění toalety – sedátka stačí vlhká měkká látka. Pro účinné a důkladné čištění jsou preferovány neutrální mýdla nebo měkké a přírodní čisticí prostředky. Nepoužívejte chlorové abrazivní čisticí prostředky nebo kyselé čisticí prostředky, protože mohou vést k žloutnutí nebo poškození povrchu. Pokud používáte silné čističe pro toaletní mísu, ujistěte se, že sedadlo a poklop jsou zvednuté. Čištění toalety, kromě běžné hygieny, spočívá v odstranění vodního kamene vhodnými prostředky.

! Varování:

- **Nebezpečné odpady a větší kusy odpadu, které by mohly zacpat odtok (např. noviny, vložky atd.), nesmí být splachovány do toalety.**

Toaletní mísy jsou zavěšeny vestavěnou splachovací nádrží s předním ovládacím tlačítkem. Za toaletou je umístěno v sádkartonovém předstěnovém splachovacím zařízení – ALCAPLAST. Splachovací systém je přístupný pomocí tlačítka flush [\(více viz. příloha č. 12\)](#).

! Varování:

- **Neprofesionální zásah do splachovacího systému je kvalifikován jako porušení záručních podmínek.**

Vana

Smaltovaná vana Kaldewei Eurowa se velmi snadno čistí běžnými pH neutrálními čisticími prostředky. Umyje se teplou vodou a pak je třeba ji otřít jemným hadříkem. Odolné nečistoty, jako jsou mastnoty, oleje, barvy na vlasy a kosmetika, lze snadno odstranit čisticím alkoholem. Při silném znečištění nechte povrch odmočit po dobu 15 až 20 minut.

! Varování:

- **V žádném případě nepoužívejte čisticí písky nebo jiné abrazivní čisticí prostředky, organické látky, jako jsou ředidla nebo lihoviny pro čištění, aby nedošlo k poškození povrchu vany. Vodní kámen a příliš agresivní čisticí prostředky mohou dlouhodobě vést ke ztrátě lesku na povrchu vany.**

Usazování vodního kamene zabráníte, pokud budete pravidelně kontrolovat těsnění armatur a po použití vany odstraňovat zbytkovou vodu. Případné usazeniny můžete odstranit například vlažným roztokem octa zředěným v poměru 1:1 (nepoužívejte koncentrovaný ocet), který po použití důkladně opláchnete, nebo použijte čisticí sílu jedlé sody a octa. Naneste tenkou vrstvu sody vlhkou houbou a jemně otřete povrch, pak postříkejte octem. Touto metodou obvykle dosáhnete požadované čistoty vany, sprchové vaničky nebo sprchy. Tento typ čištění je navíc obzvláště šetrný k životnímu prostředí. Nevhazujte těžké předměty do vany, může dojít k proražení a poškrábání povrchu vany. Nevstupujte do vany v botách. Částice štetku a písku na botách mohou poškrábat její povrch, což může způsobit korozi materiálu ve smaltovaných vanách. Při malování nezavěšujte žádné plechovky s barvami, odpadkové koše nebo nástroje na uzávěry (ventily) a vodovodní baterie. Odpad nesmí být vystaven teplotám nad 70 stupňů Celsia [\(viz. příloha č. 12\)](#).

Sprchové kouty

Sprchové vaničky z litého mramoru ANIMA LIMNEW se sprchovou zástěnou HUPPE, chromovaným rámem, průhledným zasklením a systémem posuvného otevírání jsou standardně dodávány jako standardní vybavení koupelny se sprchovým koutem.

Díky bezporéznímu hladkému povrchu litého mramorového materiálu nedochází ke kontaminaci výrobku nebo velmi zřídka. Údržba může být, proto omezena pouze na otírání mokrou houbou s tekutým čisticím prostředkem. Věnujte pozornost sprchovému odtoku, který je třeba čas od času vyčistit od usazenin a nečistot, např. vlasů atd. Při čištění povrchu se vyvarujte agresivních čisticích prostředků a abrazivních látek, které by mohly povrch poškrábat a poškodit. Také se vyvarujte použití různých čisticích pomůcek (hrubé houby, kartáče atd.). Povrchy vyčištěné přípravky s brusivou se mohou nejen časem matnět, ale může dojít také k jejich odření. Proto pro čištění povrchu vaničky se doporučuje použít běžný hadřík nebo houbu na nádobí a běžný mycí prostředek, který rozpustí mastnotu a nečistoty neagresivním způsobem a zanechá sprchovou vaničku pěkně lesklou [\(viz. příloha č. 12\)](#).

! Varování:

- **V žádném případě byste neměli používat čisticí písky nebo jiné abrazivní čističe, organické látky, jako jsou ředidla nebo lihoviny pro čištění, aby nedošlo k poškození povrchu vaničky. Vodní kámen a příliš agresivní čisticí prostředky mohou vést ke ztrátě lesku na povrchu vany při dlouhodobém působení.**

Pro zajištění správného fungování odtokového systému je nutné udržovat konstantní hladinu vody v odtokovém systému. Při dlouhodobém nepoužívání se doporučuje například nalít prací gel do odtokového sifonu, aby se zajistila vlhkost a zpomalilo jeho vysychání. Práci se

sanitárním systémem může provádět pouze odborně způsobilá osoba. Stejně jako ostatní materiály vyžaduje skleněná sprchová zástěna pravidelné čištění a údržbu. Kvalitu zasklení můžete zničit např. chemikáliemi, nevhodným použitím nebo nedostatkem péče. Pro údržbu lze použít jemný mycí prostředek, nepoužívejte prostředky pro drhnutí nebo prášky, agresivní alkalické nebo kyselé čisticí prostředky nebo ostré předměty. Při čištění povrchů koupelen se vyvarujte látek obsahujících chlor, které mohou poškodit zejména hliníkové rámy sprchových koutů nebo chromové baterie, radiátory nebo vanové odtoky.

Baterie

Umyvadlové baterie používané v koupelně jsou stojánkové jedno pákové. Baterie mají speciální úpravu úspory vody, a proto mají při uvolnění dvě polohy s různými proudy vody. S baterií ve stěně je možné napouštět vodu přímo do vany, nebo zatažením za pračku přepnout průtok vody do sprchové hadice. Konvenční uzavírací armatury (baterie) vyžadují od výrobce GROHE velmi malou údržbu a standardní péči. Pro jejich údržbu je nutné používat pouze ty detergenty, které jsou výslovně určeny pro tento účel použití jejich výrobcem. Detergenty obsahující kyselinu fosforečnou, kyselinu chlorovodíkovou nebo kyselinu mravenčí, bělicí činidla chlor nebo kyselinu octovou nelze použít, protože mohou způsobit nenapravitelné škody, které nelze uznat jako vadu reklamace. Je také nepřijatelné míchat různé čisticí prostředky, abrazivně působící čisticí prostředky a pomůcky, jako jsou čisticí prostředky, hrubé houby nebo utěrky z mikrovlákna. Pravidelné čištění by mělo zabránit tvorbě usazenin vodního kamene. U čisticích prostředků ve spreji nesmí být roztok aplikován přímo na výrobky GROHE, ale na hadřík, kterým následně provádějte čištění tak, aby se mlha vytvořená z čisticího prostředku nedostala do otvorů a štěrbin daného výrobku, kde by mohla způsobit poškození. Po čištění musí následovat opláchnutí dostatečným množstvím čisté vody, aby se dokonale odstranily zbytky čisticího prostředku. Není také povoleno používat parní čisticí zařízení, protože vysoké teploty mohou poškodit výrobky. Na již poškozených površích působení detergentů dále prohlubuje poškození.

! Varování: Nepoužívejte:

- ***hrubé čisticí textilie a houbičky,***
- ***detergenty obsahující kyseliny, jako je kyselina chlorovodíková nebo kyselina octová,***
- ***prostředky na drhnutí,***
- ***chlorová bělidla na bázi detergentu.***

Vodovodní baterie jsou standardně vybaveny perlátorem se sítkem, který je třeba pravidelně čistit. Na začátku používání se mohou v menší míře vyskytnout nečistoty v novém potrubním systému, které ucoupou filtry na výtokových bateriích. V případě, že zaznamenáte sníženou intenzitu přítoku vody, nejprve zkontrolujte čistotu těchto částí. Při demontáži perlátorů použijte k tomu určené nástroje. Ucpání filtrů není chybou z hlediska záruky prodávajícího nebo dodavatele díla a jejich čištění je považováno za běžnou údržbu. Na škody způsobené nesprávným použitím nebo nesprávným zacházením nebo údržbou výrobku a vniknutím nečistot do výrobku se záruka nevztahuje (viz příloha č. 12).

Pračkové ventily a sifony

Sifon pračky je podomítkový. Odpadní výstup pračky, pryžová hadice z příslušenství pračky, je nutné nasadit na přívodní potrubí odpadu a zajistit jej vhodným upínacím kroužkem. Připojení pračky k instalaci vody je umožněno hadicí přes 3/4" pračkový ventil vybavený vratnou klapkou. Při demontáži sifonu dojde k výtoku vody sloužící jako zápachový uzávěr na dně. Doporučujeme sifon čistit a preventivně kontrolovat jednou za šest měsíců. Čištění pračkového sifonu lze provést odstraněním krycí desky a odšroubováním spodního čisticího víčka. Tento zásah je lepší svěřit profesionální společnosti. Jakékoliv poškození v případě nesprávné manipulace je klasifikováno jako porušení záručních podmínek.

Koupelny obecně

Koupelna je místo se zvýšenou vlhkostí, takže je důležité, aby byla řádně větrána. Poškození koupelnových dveří a vnitřních sádkartonových obkladů, které bude způsobeno uzavřenou vlhkostí, nelze chápat jako záruční chybu.

Po delší době při používání koupelny, zejména ve sprchových koutech a vanách v místě kontaktu s vodou, se někdy vyskytují černé skvrny v záhybech keramických obkladů. To je způsobeno vysokou vlhkostí. Jejich odstranění je možné pomocí intenzivního větrání a použití vhodných čisticích prostředků. Těmto místům je také třeba věnovat pozornost v souvislosti s ukládáním vodního kamene.

Připojení pračky je možné pomocí mycího ventilu vybaveného reverzní klapkou a sifonem pračky. Není možné dodatečně instalovat vířivou nebo perličkovou vanu bez akustických úprav.

Mějte na paměti, že jakékoli vrtání do obkladu (např. instalace polic) je dodatečně neopravitelné.

! Varování:

- ***Pokud nebudete bytovou jednotku dlouhodobě užívat, zajistěte zalití všech zápachových uzávěrů vodou. V opačném případě dojde k vyschnutí vodních clon a do prostor bytu budou se značným zápachem odvětrávána kanalizační potrubí objektu.***

ZDRAVOTECHNIKA-ROZVODY

Vodovod

Vaše jednotka je připojena k veřejné vodovodní síti prostřednictvím společných částí vodovodního systému v budově. Ohřev teplé vody se provádí v kotelně v budově (blok "C"). Měření spotřeby teplé a studené vody spotřebované jednotlivými vlastníky bytů provádí správcovská společnost pomocí odpočtových měřičů, které jsou umístěny v instalačních jádrech, přístupných přes revizní dvířka v koupelně nebo toaletě, spolu s uzávěry přívodu vody do domu. Pro odečet teplé vody slouží vodoměr s červeným obvodem (označená provozní teplota do 90°C) pro studenou vodu s modrou objímkou (označená provozní teplota do 30°C). Oba typy vodoměrů jsou bezúdržbové. Každý byt je vybaven dvěma

kuličkovými uzávěry vodní instalace, přičemž ten s červenou objímkou je horká voda a modrá objímka je studená voda. Údržba všech kulových uzávěrů spočívá v tom, že jednou za tři měsíce je nutné kulatý zavřít a otevřít. Uzavření těchto ventilů je naprosto nezbytné v případě jakéhokoli zásahu do vnitřního vedení jednotky nebo v případě nehody. Při dlouhodobé nepřítomnosti majitele bytu doporučujeme uzavřít přívod teplé a studené vody.

! Varování:

- **Elektroinstalace v bytech je vedena v podlahách, stěnách a přízdívkách k jednotlivým zařizovacím předmětům. Častým zdrojem poruch je přerušování vedení při vrtání do stěn. Oprava takového poškozeného potrubí je obtížná a také nespadá pod záruční opravy.**

Stoupající rozvod vody (vedený ve společných bytových jádrech) je v 1.NP-1. PP vybavené přídatnými krytkami, manipulovat s nimi může pouze správce objektů. V místech, kde je vysoký tlak vody, může být někdy slyšet bouchání nebo klepání přívodu vody. To může být způsobeno náhlým uzavřením výtoků. Příčinou hluku mohou být také opotřebované nebo uvolněné podložky a matice, volné části kohoutků, vadné nebo opotřebované těsnění nebo vzduch v potrubí. Při normálním provozu přívodu vody může v potrubí dojít ke slabému klepání, které je způsobeno myčkami nádobí a pračkami, jejichž mechanické ventily se velmi rychle zavírají a vytvářejí tlakovou vlnu postupující potrubím. Většina uživatelů může snadno rozlišit obvyklé zvuky vyplývající z provozu vodovodního systému. V případě pochybností je lepší kontaktovat správce objektu, aby se předešlo možným problémům. Součástí teras na – 1. NP, 1.NP, 4.NP a 5.NP je venkovní zahradní chrličkový ventil pro studenou vodu, sloužící k údržbě samotné terasy nebo venkovní zeleně. Způsob údržby naleznete v návodu k použití.

Kanalizace

Kanalizační potrubí je určeno pouze pro odvod dešťové vody a odpadních vod. Kanalizační systém budovy VELVARIA je koncipován jako samostatná – dešťová a kanalizační větev. Dešťová voda ze střech, balkonů a lodžii je odváděna systémovými střešními odtoky přes oddělené odpady do kanalizačního potrubí dešťové vody vývody dešťové vody ve fasádě budovy. Střešní vpusti jsou vybaveny lapači nečistot. Dešťová kanalizace je vedena potrubím do vnější kanalizace.

! Varování:

- **Nesprávná manipulace nebo případné odstranění může mít za následek ucpání potrubí a je kvalifikováno jako porušení záručních podmínek.**

Připojovací potrubí v bytech jsou vedena na povrchu, ve stěnách nebo v předstěnách k jednotlivým zařizovacím předmětům. Kanalizace je odváděna připojovacími potrubím k jednotlivým stoupačkám umístěným v bytových jádrech a dále systémem ležící kanalizace do čerpací stanice odpadních vod v areálu objektu. Zařízení také odvádí odpadní vody do kanalizačního řádu. Stoupačky kanalizačního potrubí jsou napájeny ventilačním potrubím nad střechem tak, aby nedošlo k odsávání pachových těsnění na jednotlivých zařizovacích předmětech. Čisticí kusy jsou instalovány na patách jednotlivých stoupaček pro snadné čištění potrubí v případě zablokování. V případě zablokování musí být toto čištění zajištěno odbornou společností. Možné poškození potrubí při nesprávné manipulaci čištěním je porušením záručních podmínek.

! Varování:

- **Vlévání látek a předmětů, které by mohly způsobit ucpání potrubí, je klasifikováno jako porušení záručních podmínek a náklady na opravu vzniklých škod budou účtovány uživateli.**
- **Pokud nepoužíváte bytovou jednotku po dlouhou dobu, zajistěte příležitostně zalévání všech sifonů, zejména v letním období. V opačném případě vodní clony v sifonech vyschnou a kanalizační potrubí objektu bude odvětráváno do bytové jednotky s výrazným zápachem.**

Nejsou-li při prohlídce nebo opravě bytového objektu zjištěny vady, na které se vztahuje záruka, nebo prokáže-li oprava či pozdější technická analýza, že reklamovaná vada není kryta zárukou, znamená to, že majitel bytu požadoval odstranění vad neoprávněně a je tedy povinen uhradit veškeré náklady vzniklé zhotoviteli nebo autorizované servisní organizaci na kontrolu, analýzu a odstranění vad.

ELEKTROINSTALACE

Instalované elektroinstalace – trasy elektrického vedení – jsou vedeny v podlaze a následně vertikálně, případně horizontálně jako konektory viditelných prvků elektroinstalace (vypínač, zásuvka, zásuvka pro světlo, ventilátor).

! Varování:

- **Jakýkoliv zásah do elektroinstalace může být proveden pouze způsobilou osobou s patřičným oprávněním a podléhá revizi.**
- **V žádném případě se nesmí zasahovat do rozvaděče měření, zejména však do přípojkových a rozvaděčích skříní a trafostanice!**
 - **V ochranných pásmech elektrických vývodů je zakázáno provádět práce jako vrtání, sekání apod., které by mohly způsobit poškození rozvodů a následně zapříčinit riziko těžkého úrazu či smrti.**

Před jakýmkoliv zásahem do stěn a stropů doporučujeme zkontrolovat trasy zapojení elektroinstalace pomocí detekčních elektrických zkoušeček, nebo tuto činnost svěřit příslušnému odborníkovi. V prostoru bytu je rozvod elektřiny ukončen světelnými vývody, vypínači,

zásuvkami a třífázovým vývodem pro varnou desku s vlastním jištěním. Pokud nefungují zásuvky ve zdi nebo světelné okruhy, zkontrolujte nejprve automatické jističe, které se nacházejí v bytovém rozvaděči umístěném ve většině bytů nad vstupními dveřmi. Je třeba je úplně vypnout a zase zapnout, případně zkusit vypnout a zapnout i hlavní jistič v elektrické skříni. Elektroměrový jistič se nachází v rozvaděčích RE ve fasádě, nebo v zádveřích objektů. Pokud jističe stále vypadávají, kontaktujte Správce objektu, který ve spolupráci s dodavatelem určí typ vady.

! Varování:

- **Montáž elektroměru si zajišťuje každý vlastník sám prostřednictvím společnosti ČEZ Prodej, a.s. Všechny potřebné informace naleznete na adrese www.cez.cz nebo na telefonním čísle 800 810 820**

Bytový rozvaděč

Bytový rozvaděč je obvykle umístěn při vstupu do bytu. Jedná se o předstěnový rozvaděč, jehož součástí jsou jističe jednotlivých světelných a zásuvkových okruhů. Jističe jsou řádně označeny a jejich číslování je sladěno se schématem rozvaděče, který je vložen do každého bytového rozvaděče. V žádném případě se nesmí zasahovat do bytových rozvaděčů, do rozvaděče společné spotřeby, elektroměrových rozvaděčů, rozvaděče garáže, rozvaděče požárního a rozvaděčů výtahů.

Zásuvky a vypínače

V bytech jsou použity koncové prvky (vypínače, spínače, zásuvky) LEGRAND. Zásuvky jsou chráněny proudovými chrániči. Okruh lednice a digestoře, vývod sporáku a obvod ventilátoru není přes proudový chránič. Nezapínejte spotřebiče do jiných zásuvek než k tomu určených a také nepoužívejte na tyto spotřebiče prodlužovací kabely. Pokud dojde ke zkratu v zásuvce, vypojte spotřebič a zapněte jistič v bytovém rozvaděči. Pokud ani potom nejde proud do zásuvek, zkontrolujte hlavní jistič. Pokud se nepodaří obnovit přívod proudu, obraťte se na odborný servis nebo na Správce (viz. příloha č. 13).

Světla

Při výběru svítidel respektujte homologaci pro ČR, zejména s ohledem, do jakého prostředí jsou svítidla vhodná (exteriér/interiér/vlhké/suché prostředí). V koupelnách a na WC s umyvadlem musí být instalována osvětlovací tělesa s předepsaným krytím IP 44, resp. 45, určené do zóny II. Světla sklepy, balkony/terasy (viz. příloha č. 14).

Domovní vrátky

Bytový audio-telefon je propojen se zvonkovým tablem při vstupu do objektu. Telefon umožňuje zvukovou komunikaci a umožňuje také otevírání elektromagnetického zámku na vstupních dveřích do objektu. V žádném případě nelze provádět samostatné zásahy do systému včetně instalace nového přístroje. V takových případech je třeba kontaktovat Správce objektu (viz. příloha č. 15).

Umístění měřicích přístrojů:

Hlavní uzávěry vody pro celý objekt je umístěn ve vodoměrné šachtě před a za vodoměrem, uzávěr vody objektu je vedle vjezdových vrat v 1. PP v objektu C., kam má přístup výhradně Správce.

Bytové uzávěry vody, vodoměry studené a teplé užitkové vody jsou umístěny v bytě v šachtě za WC.

Hlavní uzávěr vody pro topení pro byt je umístěn v ÚT rozdělovači ve společných prostorách.

Měřič tepla je umístěn na společné chodbě v příslušném ÚT rozdělovači.

Elektroměry k jednotlivým bytům jsou umístěny v rozvaděčích venku u vchodů a v zádveřích do jednotlivých objektů A, B a C.

Hlavní jistič pro ten, který byt se nachází v RE rozvaděčích venku u vchodů do jednotlivých objektů A, B a C.

Bytový rozvaděč (RB) s jističi pro jednotlivé obvody (osvětlení, zásuvky, spotřebiče) je umístěn v bytě ve vstupní chodbě (většinou nad vstupními dveřmi).

Hlavní vypínač: součástí bytového rozvaděče je také hlavní vypínač (hlavní jistič je v rozvaděči u elektroměru viz. výše).

MANUÁL UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH A OSTATNÍCH PROSTOR

ZÁKAZ KOUŘENÍ

Kouření a manipulace s otevřeným ohněm jsou přísně zakázány ve všech společných prostorách.

VÝTAHY

Výtahy jsou určeny pro dopravu osob a nákladu v maximální hmotnosti odpovídající nosnosti výtahu, určenou rychlostí za stanovených podmínek. Netahejte ani netlačte dveře, jsou-li v provozu – hrozí jejich poškození. Nedovoďte vníknout nepovolaným osobám do rozvaděče výtahu a výtahové šachty. Pokud zjistíte během provozu výtahu zvýšenou hlučnost, vibrace, kouř, zápach, nepřesnost zastavení nebo jiné neobvyklé chování výtahu, zabraňte jeho používání a ihned nahláste závadu Správci objektu. Pokud některé výtahové komponenty nesprávně plní své funkce, jako například, osvětlení, zastavování nebo nesprávnou funkci ovládání, je nutné okamžitě tyto skutečnosti nahlásit Správci objektu.

Základní pravidla pro přepravu osob:

Nepřetěžujte výtah. Počet osob nebo celková hmotnost určená k přepravě nesmí nikdy překročit nejvyšší povolenou hranici, která je uvedena na výrobním štítku v kabině výtahu a v technické dokumentaci výtahu. Dbejte na to, aby se části vašeho oděvu, doprovodného zavazadla nebo doplňky nezachytily v provozních mezerách dveří. Zejména malé děti vyžadují dostatečnou kontrolu po celou dobu nástupu, jízdy a výstupu. Dokud je kabina v pohybu, cestující musí stát klidně. Skákání nebo houpání se není dovoleno. Je nezbytné dodržovat pokyny uvedené v kabině.

Zajistěte vhodným způsobem, aby výtah neovládaly nebo nepoužívaly osoby, které nejsou oprávněné pro takové jednání (děti, nesvéprávné osoby), pokud jejich schopnosti či postižení neumožňují správné použití výtahu. Pro jejich dopravu vždy zajistěte odpovídající doprovod. Dbejte zvýšené opatrnosti při přepravě domácích zvířat. Nebezpečná situace může nastat tehdy, pokud zvíře na vodičku zůstane po uzavření výtahových dveří na nástupišti, zatímco jeho chovatel je v kabině, nebo naopak. Proto držte domácí zvíře na krátké vodičky, a pokud nemáte jistotu bezpečného provedení vstupu nebo výstupu, zastavte a vytvořte si absolutně bezpečné podmínky. Nesnažte se vstupovat do prostoru dveří výtahu nebo procházet dveřmi, nebo podávat předměty v okamžiku, kdy se již zavírají.

Pravidla přepravy nákladu:

Nepřetěžujte výtah. Hmotnost nákladu, nebo celková hmotnost určená k přepravě, nesmí nikdy překročit nejvyšší povolenou hranici, která je uvedena na výrobním štítku v kabině výtahu a v technické dokumentaci výtahu. Při přepravě nákladu se musíte ujistit, že žádné předměty uvnitř kabiny a na nástupišti nemají nějakou vzájemnou pevnou vazbu (řemeny, provazy, pásky a podobně), která by mohla způsobit jejich nekontrolované pohyby nebo silové účinky (posunutí, rozdrčení, pohyb). Dbejte na to, aby hmotnost nákladu byla rovnoměrně rozložena po celé ploše podlahy kabiny. Ujistěte se, že se náklad nemůže samovolně posunout, překloupat, sesypat a podobně. Ujistěte se, že náklad je dostatečně daleko od kabinových dveří a že nebrání doprovázející osobě v bezpečném ovládnutí výtahu.

! Varování:

- **Je zakázáno, jakkoliv znečišťovat nebo poškozovat výtah, jeho vybavení nebo elektroinstalaci!**
- **Kouření je v kabině zakázáno.**
- **Nepřepravujte ani nemanipulujte s otevřeným ohněm v kabině!**
- **Je zakázáno vstupovat do kabiny výtahu, pokud není dostatečně osvětlena!**
- **Je zakázáno násilím nebo pomocí nástroje otevírat dveře šachty výtahu!**

Jsou-li dveře otevřené, nesmí se mezi otevřené dveřní panely strkat ruce nebo jiné předměty, ani házet předměty do hřídele se spojem mezi prahem a kabinou. Není dovoleno strkat ruce nebo jiné předměty do prostoru nad kabinou – hrozí nebezpečí úrazu elektrickým proudem. Výtah není povoleno používat, pokud je rozdíl mezi podlahou v kabině a podlahou schodišťového prostoru větší než 40 mm. Následně je nutné okamžitě zavolat Správce objektů. Pokud dojde k přetížení, které je signalizováno světelnými a zvukovými signály, je nutné přebytečnou část zátěže vyložit. Údržbu a servis výtahu provádí pouze určená osoba správy objektů nebo servisních organizací.

! Varování:

- **V případě zapadnutí předmětů do výtahové šachty (spadlé klíče apod.) volejte správce objektu.**
- **Při zaseknutí osob ve výtahu postupujte podle pokynů uvedených na panelu ve výtahu – tlačítkem zvonek přivolejte vyprošťovací službu a postupujte podle jejich pokynů.**

Na dveře výtahu nesmí být instalovány žádné předměty. Dveře výtahu nesmí být mechanicky poškozeny, povrch nesmí být poškozen, vyvíjen tlak, chemicky narušován, poškozen vodou nebo jinými kapalinami. Bezpečnostní dveře jsou vyráběny a certifikovány podle právních předpisů platných v době výroby dveří. Znění těchto předpisů zavazuje provozovatele k zajištění údržby a kontroly funkčnosti. Odborné prohlídky výtahu: 1 x za 4 měsíce, odborná zkouška výtahu, 1x za 3 roky – zajišťuje správce v termínech dle vyhlášek a ČSN Hřídel nesmí být používána k jiným účelům než ke zdvihacím zařízením. Hřídel nesmí obsahovat zařízení, které nepatří do zdvihacího zařízení (viz. příloha č. 16).

! Varování:

- **V případě požáru výtahy neslouží jako úniková cesta!**
- **V případě požáru jsou kabiny spuštěny do nejbližšího patra, otevřeny a zastaveny.**

GARÁŽE A PARKOVACÍ MÍSTA

Garáže se nacházejí v 1. podzemním podlaží. Pro vjezd do podzemních garáží se používá rampa vedoucí z přilehlé komunikace. Značení jednotlivých stání je na podlaze. Garážová vrata/mříž jsou s elektronickým pohonem a ručním otevíráním, např. v případě výpadku proudu. Pro vjezd a výjezd do garáže a z garáže je ovládání přes GSM bránu – vaším mobilním telefonem (viz. příloha č. 17).

Z jednotlivých podlaží i z exteriéru je možné se dostat do garáží příslušným vchodem po schodišti. Z hlediska veřejného zdraví, bezpečnosti a zachování standardu využívaného prostoru je nutné dbát na čistotu garážových prostor, zejména vjezdů/výjezdů, vstupů, komunikačních cest. Každá osoba, která způsobí znečištění prostor, je povinna jej okamžitě odstranit. Každý je povinen užívat stání pouze ke stanovenému účelu, kterým je zaparkování motorového vozidla. Každý je povinen chránit vnitřní zařízení včetně společných prostor před zamrznutím, poškozením nebo odcizením. Při vjezdu a výjezdu vozidla je vždy nutné počkat na zavření vrat a ujistit se, že do objektu při manipulaci nevstoupila

neoprávněná osoba. Vjezd do garážového prostoru je povolen pouze s vozidlem očištěným od nečistot, zejména v zimě (sníh, led) – tím se zabrání vzniku mlatu (nebezpečí smyku, nehody) a nutnosti zvýšené frekvence údržby/úklidu prostoru (finanční náročnost, omezení využití prostoru).

! Varování:

- **V garáži je zakázáno skladovat zápalné, hořlavé nebo jinak nebezpečné látky nebo předměty, které by mohly být zdrojem hmyzu a hlodavců!**
- **V těchto prostorách není povolena manipulace s otevřeným ohněm a platí přísný zákaz kouření a konzumace alkoholických nápojů nebo jiných návykových látek!**

Neprovádějte žádné servisní zásahy na vozidle v garáži, které by mohly mít za následek únik oleje z motorového vozidla. Je také zakázáno umývat motorové vozidlo v garáži. Vozidlům s nádržemi na LPG je zakázán vjezd do garáže. V garáži je zakázáno stát se spuštěným motorem (topení auta v zimě). Je zakázáno zakrývat, osazovat zeleň nebo jakýmkoliv způsobem omezovat funkci konstrukcí a zařízení zajišťujících proudění vzduchu (anglické dvorky, VZP potrubí...). Větrání garáže je řízeno pomocí čidel CO, které při zvýšené koncentraci CO zajišťují, že garážový prostor je odvětráván od výparů z výfuků automobilu. Ventilátory budou spínány dle časové tabulky, ale zároveň budou napojeny na čidlo CO. V prostoru garáží je instalována optická a akustická signalizace, kdy při vyšších koncentracích, než 26ppm se spouští ventilátor na 50% výkonu. V případě překročení koncentrace CO nad 50 ppm se ventilátor zapne na nejvyšší stupeň otáček. Pokud nastane překročení koncentrace CO nad 87 ppm po dobu 10 minut vyhlásí systém (MaR) havarijný stav a provoz v hromadných garážích musí být přerušen (sepne akustická a optická signalizace).

Garážové nebo parkovací stání je majiteli k dispozici 24/7. Řidiči a uživatelé stání jsou povinni respektovat a dodržovat dopravní značky, sledovat navigační a informační značky, při pohybu v podzemních garážích svítit potkávacími světly a řídit motorové vozidlo s maximální péčí a samozřejmě dodržovat pravidla silničního provozu. Zastavování a stání mimo vyznačených míst k parkování je zakázáno. Pokud vozidlo zaparkované mimo povolená místa představuje překážku silničního provozu nebo provozu pro chodce, musí být okamžitě odtaženo na náklady a riziko vlastníka/uživatele vozidla. Majitel/uživatel garáže/parkoviště je povinen uhradit škodu způsobenou svým jednáním ostatním uživatelům nebo správci garáže/parkoviště.

! Varování:

- **V garážích a rampách až ke vjezdu na místní komunikaci je maximální povolená rychlost 10 km/h.**
- **Vjezd do garáže je povolen pouze vozidlům do výšky 210 cm a šířky do 225 cm.**

KOMORY

Komory jsou umístěny na 1.PP až do 5. NP. V případě, že vlastníte a užíváte komoru, uložte do ní věci tak, aby nemohly spontánně spadnout a tím způsobit i možná zranění. V komorách je zakázáno skladovat zápalné, hořlavé nebo jinak nebezpečné látky nebo předměty, které by mohly být zdrojem hmyzu a hlodavců. Příčky komor jsou vyrobeny z betonových tvárnic/nenosného zdiva, které nevyžaduje žádnou údržbu. V těchto oblastech, stejně jako v celé budově, je zakázáno manipulovat s otevřeným ohněm. V každé komoře je osvětlení realizováno stropní žárovkou a vypínačem. Během záruční doby není dovoleno zasahovat do rozvodů elektrické energie. Pokud osvětlení nefunguje správně, nejprve zkontrolujte, zda není světelný zdroj spálen tzn. žárovka. Pokud se vyskytne problém jinde, obraťte se na správce objektu.

PŘEDZAHŘÁDKY/ZEMNÍ TERASY

Předzahrádky/zemní terasy se nacházejí na 1. NP bloku A, B a C a na -1. NP bloku A. Majitelé bytů, ke kterým patří, jsou povinni je pravidelně udržovat a pečovat o ně – hnojení, zalévání apod. . Výsadba větších rostlin a keřů podléhá souhlasu správce na základě žádosti doložené definicí druhu dřeva a jeho vlastností. To je velmi důležité, protože v případě nesprávného a následně chybného výběru rostliny / rostliny by mohlo dojít k přerůstání kořenů (poškození oplocení předzahrádek), což by zabránilo pronikání slunečního světla do interiéru bytu (nejen majitele jednotky, ale i sousedů), hromadění hmyzu, škůdci jiných zvířat.

! Varování:

- **Je přísně zakázáno vysazovat stromy na povrchu zemních teras (plochy, pod kterými se nachází spodní stavba objektu), umísťovat na ně břemena, která by mohla narušit statiku objektu (vířivky, bazény, těžké betonové květináče atd.)**

STŘECHA

Střecha nad objektem A, B a C je pokryta betonovou krytinou BRAMAC se sněhovými zábranami a krytými svody pro dešťovou vodu.

! Varování:

- **Střecha je NEPOCHOZÍ!**
- **Na střechu je povolen vstup pouze správci budovy pro účely prohlídky a údržby střechy!**
- **Je přísně zakázáno manipulovat se zařízením hromosvodu, dešťových svodů a jiných zařízení uložených na střeše objektu.**

PŘÍSTŘEŠEK NA ODPADKY

Přístřešek na odpadky je určen pro sběr odpadu výhradně pro obyvatele nebo majitele komerčních jednotek bytového domu VEVARIA. Přístřešek je uzamykatelný. V přístřešku je nutné udržovat pořádek a čistotu. Odpad musí být likvidován v určených kontejnerech podle druhu. Je zakázáno přístřešek jakkoliv poškozovat a znečišťovat jeho okolí. Konstrukci lze vyčistit měkkou tkaninou a čistou vodou s detergentem. Pro čištění je přísně zakázáno používat rozpouštědla, kyseliny, ředidla, hrubé a ostré materiály, při jejichž použití může dojít k poškození (poškrábání, korozi) a následnému vizuálnímu znehodnocení.

OSVĚTLENÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR

Světla v 1. PP (garáže a společné prostory), společné prostory v chodbách jednotlivých podlaží a u vchodů do budovy A, B a C se přepínají automaticky a v dalších společných prostorách, na chodbách do bytů, na schodištích a samostatných kobkách ručně. V případě nouze (např. v případě výpadku proudu) bude toto osvětlení napájeno vlastním nouzovým zdrojem. Venkovní osvětlení lampy jsou umístěné na parkovišti před budovou a kolem zpevněných ploch v celém areálu. Lamy jsou aktivní pouze večer a v noci po setmění.

DOMOVNÍ POŠTOVNÍ SCHRÁNKA

Schránka je určena k přijímání korespondence výhradně pro majitele bytů nebo vlastníky komerčních jednotek bytového domu VEVARIA. Schránky jsou uzamykatelné. Do schránky mohou být umístěny pouze zásilky, které svou velikostí a tvarem nepřesahují vnitřní rozměry poštovní schránky a neznečišťují ji ani nepoškozují svým obsahem. Zámky, které slouží k zabezpečení schránky před nežádoucím otevřením třetími osobami, musí být vždy otevřeny klíčem dodaným k těmto zámkům a je třeba dbát na jejich ochranu před mechanickým poškozením.

SADOVÉ ÚPRAVY

Veškeré úpravy musí provádět správce nebo externí společnost pověřená správcem (doplnění porostů, zahradní květiny, přesazení, terénní úpravy). O sadové úpravy je třeba pravidelně pečovat – hnojení, zalévání apod. (tyto činnosti jsou také pod kontrolou správce). Je přísně zakázáno manipulovat se zavlažovacím systémem jakýmkoli způsobem. Údržbu a zavlažování provádí výhradně správce objektu nebo jím pověřená společnost.

STĚHOVÁNÍ

Žádáme všechny nové vlastníky a uživatele jednotek, aby správci (nejlépe e-mailem nebo telefonicky) nahlásili datum, kdy se do své jednotky nastěhují. Věnujte prosím velkou pozornost výběru stěhovací společnosti. Nesprávná práce může způsobit zejména poškození garážových vrat, vstupních dveří do budovy a bytů, fasády, vnitřní omítky a zejména trvalé poškození interiéru kabiny a mechaniky výtahu, který není určen ke stěhování nadměrných a nadrozměrných nákladů. V případě použití výtahu při stěhování je nutné použít výtah určený k tomuto účelu. Nosnost výtahu je vyznačena na informační tabulce v kabině výtahu. Vlastníci jednotek odpovídají za jimi najatou stěhovací společnost a tím i za škody způsobené při stěhování (např. na chodnicích, úpravách parků, stěnách společných prostor, výtazích apod.). Pokud nejsou dodržena výše uvedená pravidla, může být výtah vypnut. V případě poškození majetku stěhovací společností sepište na místě protokol, který bude parafován zástupcem stěhovací společnosti, která má být pro tento případ pojištěna. V opačném případě budou od vás vyžadovány náklady na opravu.

! Varování:

- **Na chodníky a okolní zeleň není povolen vjezd vozidel (osobních automobilů, nákladních automobilů apod.).**
- **Vjezd vozidel na chodníky může způsobit nevratné poškození, včetně konstrukcí umístěných pod nimi.**
- **Řiďte se také pokyny dopravních značek zabývajících se dopravou na zpevněných plochách.**

DODATEČNÉ ÚPRAVY PO PŘEVZETÍ BYTU

Jako vlastník bytové jednotky jste oprávněni provádět stavební úpravy a rekonstrukce Vaší bytové jednotky dle Vašeho přání, a to při dodržení platných prováděcích předpisů a stavebních norem. V některých případech (změna účelu apod.) podléhají stavebnímu povolení a nebo oznámení stavebnímu úřadu a nebo jsou podmíněny souhlasem autora (viz. Příloha č. 18). Pokud práce, kterou plánujete provést, vyžaduje úpravy technické infrastruktury v rámci spoluvlastnictví prostor vaší budovy (nemovitosti, která není ve vašem vlastnictví), musíte mít souhlas většiny vlastníků jednotek.

!!! ZAKÁZANÉ ZMĚNY A DEFINICE EXTERIÉROVÝCH PRVKŮ NA FASÁDĚ!!!

- **Provádění jakýchkoli zásahů a otvorů do fasády budovy.**
- **Změny ovlivňující exteriér budovy (změna členění, typu nebo barvy oken, změna fasády, zábradlí apod.) s výjimkou prvků uvedených v Definicí povolených zásahů do fasády (viz. příloha č. 22).**
- **Jakýkoli zásah do ventilačního systému budovy.**
- **Jakýkoli zásah do nosného systému budovy, s výjimkou upevnění nábytku.**

- **Jakýkoli zásah do zvukově izolačních stěn mezi byty, s výjimkou upevňovacího nábytku. Za jakékoliv případné zhoršení zvukově izolačních vlastností způsobené nevhodným zásahem do stávající konstrukce zvukově izolační stěny nese odpovědnost plně majitel bytu.**
- **Jakýkoli zásah do samonosné vrstvy nebo potěru.**
- **Dodatečná instalace antén a/nebo satelitů na fasádu objektu.**
- **Dodatečná instalace venkovních klimatizačních jednotek na fasádu budovy bez předchozího písemného souhlasu autora projektu.**
- **Zasklení a/nebo zastřešení balkonů/teras.**
- **Jakékoliv manipulace a úpravy společných prostor bez výhradního souhlasu všech dotknutých subjektů, včetně autora projektu.**

INSTALACE KUCHYŇSKÉ LINKY

Rozvody sítí ke spotřebičům a zařízením lze vést pouze v montážním prostoru za kuchyňskou linkou. Zavěšení skříněk musí být provedeno pomocí takových materiálů, které garantovaně zaručí únosnost podle stěn, do kterých jsou kotveny. Je nutné respektovat ochranná pásma elektrických rozvodů, všechny zásahy do elektrických rozvodů podléhají vydání nové revizní zprávy. Nově instalované vnější rozvody vody a kanalizace musí být řádně odzkoušeny. V případě jejich selhání hrozí riziko škod nejen ve Vaší bytové jednotce, ale i v jednotkách sousedících.

KLIMATIZACE

Při dodatečném provedení klimatizace je přísně zakázáno vypouštění kondenzátu na fasádu objektu. Fasáda může být tímto způsobem znehodnocena a rovněž se sníží komfort uživatelů níže položených bytových jednotek. V případě nerespektování tohoto zákazu nese majitel bytu, ve kterém byla provedena zakázaná změna, plnou odpovědnost za případné vzniklé škody.

Exteriérová klimatizační jednotka může být umístěna jen v ploše balkonu příslušejícího k bytu. Horní hrana exteriérové klimatizační jednotky je definována maximálně do výšky horní hrany zábradlí.

VYTÁPĚNÍ

Je nezbytné, aby všechny zásahy do systému topení byly předem oznámeny Správci a prováděla je odborně způsobilá firma ve smyslu platných ČSN (tlaková zkouška, proplach potrubí atd.).

Nevhodný návrh vytápění a/nebo zásah, nerespektující kapacity stávající kotelny může vést k nestabilitě vytápění v celém objektu. Proto je třeba při prvním spuštění vytápění kontaktovat Správce objektu a správce kotelny, kteří Vám budou součinní při napuštění topného systému. Vzniknou-li v důsledku nesprávně navrženého a/nebo zrealizovaného vytápění dodatečné náklady na vyregulování systému v celém objektu, způsobené jeho neodborným zásahem, spuštěním a/nebo neodborným zásahem, bude tyto náklady nést v plné míře majitel daného prostoru, který je prokazatelně způsobil.

! Varování:

- ***Je přísně zakázáno provádět jakékoli neodborné zásahy do systému vytápění.***
- ***Není dovoleno provádět svévolné rozpojování přívodního potrubí.***
- ***V případě potřeby jakéhokoli zásahu na tomto systému je třeba kontaktovat Správce.***
- ***Nevrtejte do podlahy, hrozí vytopení a poškození více bytů.***

V případě poškození okamžitě zavolejte Správce a zastavte přívod média ze sítě uzavřením ventilu k radiátoru (počáteční zastavení), poté je nutné kontaktovat Správce – tím se zastaví přívod vody v rozvaděči ÚT na chodbě patřící ke konkrétnímu bytu. V případě poruchy topného systému způsobené neprofesionálním zásahem majitele ponese náklady na odstranění této vady v plné výši vlastník prostoru.

! Oznamovací povinnost:

- **Veškeré opravy, odstraňování a výměny obkladů v koupelně, aby nedošlo k poškození izolace proti vodě.**
- **Změny vstupních dveří do bytu (s výjimkou dalších zámků).**
- **Veškeré práce související s vodou, vytápěním, kanalizací nebo elektroinstalací a veškeré práce související s exteriérem budovy musí být před provedením nahlášený správci budovy.**
- **Každý zásah do fasády, který nezodpovídá definici povolených vnějších prvků (viz. příloha č. 22), musí být před provedením projektu předem konzultován a schválen autorem projektu. V opačném případě je Majitel prostoru na žádost autora povinen na vlastní náklady neprodleně vrátit fasádu do původního stavu.**

! Varování

- ***Při údržbě povrchů a nábytku se řiďte doporučeními jednotlivých výrobců. Jednotlivé příručky jsou k dispozici jako přílohy k této příručce, u správce objektu a na webových stránkách výrobců. V případě pochybností kontaktujte výrobce.***
- ***Je nutno se dávat o opravy, odstranění a výměny obkladů v koupelně – hrozí nebezpečí poškození hydroizolace.***

- **Všechny nově instalované vodovodní a kanalizační systémy musí být řádně testovány. V případě jejich selhání hrozí poškození nejen vaší bytové jednotky, ale i sousedních jednotek.**
- **Je zakázáno provádět jakékoli zásahy do konstrukce podlah z důvodu rizika poškození rozvodů vody, vytápění a elektroinstalace.**
- **Instalace prahů nebo přechodových kolejnic povrchových krytin je možná pouze při použití technologie lepení. Pokud se tak rozhodnete učinit i přes upozornění, je třeba vzít v úvahu, že v případě jakékoli škody v důsledku rekonstrukce bytu nebude reklamacie uznána.**
- **Za případné škody na společných částech a zařízeních bytu finančně ručí vlastník/uživatel jednotky, která je způsobila, v takovém případě nebude reklamacie uznána.**
- **Provedení schválených stavebních prací uvnitř jednotek společných prostor budovy je možné pouze v souladu s příslušnou legislativou.**
- **Práce prováděné dodavateli vlastníků jednotlivých jednotek podléhají záruce těchto dodavatelů a výše uvedené konstrukce jsou tímto vyloučeny z celkové záruky na práce provedené naší společností.**

POUŽITÉ POVRCHOVÉ MATERIÁLY VE STANDARDNÍM PROVEDENÍ BYTŮ

Omítka: sádrová omítka KNAUF MP 75 hlazená

Malba: HETMAL plus

Všechny materiály použité v rámci standardního vybavení bytu jsou uvedeny ve formě výběru standardu / nadstandardu klienta, který jste podepsali při výběru standardu. Pokud tyto informace nemáte, můžete požádat o jejich zaslání na následující e-mailovou adresu: milan.kaspar@vigroup.eu

ZÁRUKY

Záruka na věci s omezenou životností se na ně vztahuje pouze v rozsahu jejich maximální životnosti (žárovky, zářivky atd.). Na stavební prvky, které obsahuje vaše bytová nebo nebytová jednotka, se vztahuje smluvní záruční doba sjednaná Smlouvou o převodu jednotky (mj. Kupní smlouvou) v délce 36 měsíců. Tato záruční doba začíná běžet dnem protokolárního předání a převzetí Vaší jednotky a u společných částí domu uvedením domu do provozu. Pokud však kupující v dohodnuté lhůtě z důvodů na jeho straně nepřevzme předmět převodu, počíná záruka běžet dnem právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Za den uvedení domu do provozu se považuje den převzetí první jednotky vlastníkem odlišným od prodávajícího. Toto datum je uvedeno na Přebíracím protokolu.

U některých výrobků a zařízení pro vybavení jednotek nebo společných částí domu je odlišná délka záručních lhůt ve smyslu platných právních předpisů.

Soupis výrobků se záruční lhůtou 24 měsíců:

- vybavení rozváděčů
- vypínače
- zásuvky
- zvonková tabule, telefonní přístroje
- ústřední vytápění a MaR
- topná tělesa
- čidla tlaku a teploty
- regulační armatury
- ventilátory včetně filtrů pro VZT potrubí
- uzavírací armatury
- pojistné armatury
- regulační armatury
- výtokové armatury
- vodoměry
- zařizovací předměty včetně příslušenství a baterií
- sprchové hadice a koncovky
- pračkový ventil
- napouštěcí a vypouštěcí armatury klozetu
- klozetová deska
- sprchové zástěny a vaničky, podhlavníky, madla a další příslušenství
- kování oken a dveří
- podlahové krytiny
- dveře
- zábradlí

Upozornění

- **Nároky na opravy předložené po uplynutí záruční doby, nebudou společností Active Life a.s. akceptovány, a to ani v případě, že se daná vada objevil dříve, ale nárok nebyl včas uplatněn. Rozhodující pro uplatnění nároku je tedy datum jeho uplatnění a nikoli datum vzniku vady.**

- **Záruka se nevztahuje na části jednotky, na kterých byly realizovány vlastníkem jednotky stavební nebo montážní zásahy, nebo na vady prokazatelně způsobené jiným než běžným užíváním. Obdobně se nevztahuje na poruchy zařízení způsobené užíváním v rozporu s návodem k užívání přístrojů, zařizovacích předmětů a instalovaného vybavení nebo na kterých nebyla prováděna běžná údržba či pravidelné servisní úkony dle předpisu výrobce.**

REKLAMACE

Během běhu záruční doby na Vaši jednotku, přebírá odpovědnost za případné vady společnost Active Life a.s.. Společnost neodpovídá za zjevné vady uplatněné v záruční lhůtě, které nebyly v době převzetí jednotky zaznamenány v předávacím protokolu.

Společnost neodpovídá za vady, které byly způsobeny jednáním kupujícího, které je v rozporu s obecně závaznými předpisy, za vady způsobené jednáním, které se přičítá dobrým mravům, nebo zásadám řádného užívání předmětu převodu, dále za vady vzniklé jednáním, které je v rozporu s podmínkami uvedenými v tomto Manuálu užívání a údržby bytů, nebytových prostor a společných prostor nebo špatnou údržbou či zásahem třetí osoby, stejně tak i za vady způsobené vyšší mocí;

V případě, že bude během odstraňování reklamované vady zjištěno, že nebyly dodrženy záruční podmínky, přestože byly kupujícímu známy, nebude reklamační uznána a společnost Active Life a.s. je oprávněna vyúčtovat náklady spojené s odstraněním reklamační vady Vlastníkovi jednotky, případně Správci objektu (reklamační společných prostorů). Společnost je však povinna informovat Vlastníka, respektive Správce o takové skutečnosti a nepokračovat v odstraňování vady, pokud s tím Vlastník nebo Správce nesouhlasí.

Postup reklamační:

Během záruční doby na Vaši jednotku přebírá společnost Active Life a.s., jako součást své záruky odpovědnost za vady, které se mohou objevit.

Kupující uplatní reklamační elektronicky emailem na adresu reklamační roman.tarana@vigroup.sk, nebo písemně, a to formou doporučeného dopisu adresovaného prodávajícímu na adresu společnosti Active Life a.s. Reklamační je kupující povinen nahlásit okamžitě jak zjistí jakýkoliv vadu, aby nedošlo ke zvětšení případného poškození a následného rozsahu oprav a zároveň musí na vyzvání zpřístupnit místo reklamační k provedení opravy.

V případě nahlášení naléhavé opravy a jejího řešení prostřednictvím havarijní služby, je potřebné nahlášení takové vady nejpozději do tří dnů ode dne jejího řešení společností Active Life a.s., a to způsobem stanoveným v tomto článku.

Obsah reklamační:

Reklamační musí obsahovat:

- jméno a příjmení kupujícího, je-li fyzickou osobou a obchodní název (název a IČO), je-li právnickou osobou,
- označení kontaktní osoby
- telefonického (případně emailového a faxového) spojení, s termínem možného spojení
- kontaktní adresu
- adresu místa závady (číslo bytu apod.)
- podrobný popis reklamované vady s přesnou specifikací místa, podpis a datum jejího prvního zpozorování/vzniku
- fotodokumentaci, případně video nebo zakres
- jaký způsob vyřízení reklamační kupující požaduje,
- v případě uplatnění reklamační vady, jehož parametry vyžadují k objektivnímu vyhodnocení doložení příslušných měření, nebo posudků, je reklamující povinen tyto doklady, vypracované k tomu akreditovanými odborníky k reklamační přiložit (v plné výši je hradí kupující);
- podpis a datum

V případě, že písemnosti zaslání kupující na výše uvedenou adresu, nebudou obsahovat uvedené údaje, nezbytné pro řádné vyřízení reklamační, bude kupující vyzván, aby tyto údaje doplnil. Pokud tak neučiní ve stanovené lhůtě, bude to posuzováno, jako kdyby reklamační nepodal. Lhůty pro vyřízení reklamační jsou uvedeny v Přijímacím protokolu k bytovému/nebytovému prostoru.

Reklamační se společnost zavazuje vyřídit nejpozději ve lhůtě 30 dnů ode dne jejího uplatnění, pokud se společnost s kupující nedohodne jinak. V případě, že reklamační vadu nelze z objektivních příčin (technologický postup, klimatické podmínky atd.) odstranit v termínu 30-ti dnů je prodávající oprávněn tuto lhůtu přesáhnout s tím, že o této skutečnosti je povinen bezodkladně informovat kupujícího.

Uznaná reklamační bude ve spolupráci s kupující vyřízena tak, že reklamované vady společnost na své náklady odstraní. Odstranění vad bude realizováno na základě dohody uzavřené s kupující (zejména ve složitějších případech je možné takovou dohodu uzavřít písemně na žádost kupujícího), zejména pokud se jedná o časový harmonogram provádění oprav. S výjimkou případů naléhavých oprav, budou opravy ve vaší jednotce realizovány v průběhu běžné pracovní doby (Po-Pá 8:00-16:00). Rozhodnutí o způsobu opravy je věcí Active Life a.s., která je držitelem záruky. Na základě podmínek Vaší Kupní smlouvy si Vás laskavě dovolujeme požádat o maximální součinnost ve věci umožnění přístupu do prostor výlučně užívaných Vámi za účelem odstranění vad jednotek, společných částí domu nebo pozemku. Současně Vás upozorňujeme na ustanovení občanského zákoníku, kde je v ustanovení § 1183 a násl. zákona 89/2012 Sb. občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), jste povinni zpřístupnit byt/nebytový prostor za účelem provedení opravy reklamované vady. Nebude-li umožněn přístup do prostor za účelem odstranění vady, nebude naše společnost v prodlení s odstraňováním vady a zároveň nedojde k přerušení běhu záruční doby. Active Life a.s. následně neodpovídá za další vady a škody, které mohou vzniknout v důsledku takové vady.

Pokud byla reklamační oprávněná a Active Life a.s. byla povinna odstranit vadu, nezapočítává se do záruční lhůty doba, která uplyne ode dne, ve kterém byla reklamační doručena kupující do dne odstranění vady. V případě, že bude pro posouzení oprávněnosti vady třeba provést místní šetření, pak se do záruční lhůty nezapočítává doba, která uplyne od termínu místního šetření po odstranění vady. Záruční lhůta se neprodlužuje o dobu, po kterou nebylo možné vadu odstranit (např. pro klimatické podmínky, nebo kvůli nezpřístupnění prostorů pro provedení opravy).

Harmonogram realizace oprav může být ovlivněn povahou řešeného problému, delší dodávky náhradních dílů a materiálů, nebo závislostí na klimatických podmínkách.

V případě, že se některé materiály nebo náhradní díly v rámci záruční lhůty již nevyrábějí, budou nahrazeny výrobky ve stejné kvalitě. Dále upozorňujeme, že například při opravách maleb, obkladů a dlažeb může dojít k mírné barevné, případně rozměrové odlišnosti.

Informace ve smyslu § 14 zákona č. 634/1992 Sb. o ochraně spotřebitele, v platném znění (dále jen „spotřebitelský zákon“)

Klient, pokud je v postavení spotřebitele, má dle spotřebitelského zákona v případě sporu s Prodávajícím možnost využít mimosoudního řešení spotřebitelských sporů. Cílem mimosoudního řešení spotřebitelských sporů je dospět ke smírnému urovnání sporu a dohodě stran na základě vzájemné komunikace. Řízení samotné, je vedeno před Českou obchodní inspekcí, Ústřední inspektorát – oddělení ADR, Štěpánská 15, 120 00 Praha 2. Formulář k řízení a pokyny k vyplnění příslušného formuláře jsou umístěny internetové adrese:

Formulář: <https://adr.coi.cz/cs>

Pokyny: <http://www.coi.cz/userdata/files/dokumenty-ke-stazeni/pravidla-pro-postup-adr.pdf>

URGENTNÍ OPRAVY – HAVARIJNÍ STAV

Pokud výskyt stavební vady okamžitě vyvolá riziko dalšího poškození majetku, jsou nutné neodkladné opravy. V případě takové havarijní situace je nutné okamžitě podniknout kroky ke snížení potenciálně hrozících škod (například uzavřením hlavního uzávěru vody v případě havárie vodovodního potrubí apod.) a následně poruchu okamžitě nahlásit. V případě nehody kontaktujte pohotovostní službu a neprodleně informujte správce nemovitosti. Pokud zavoláte záchrannou službu a následně se zjistí, že oprava nebyla urgentní, náklady spojené s výjezdem tísňové služby Vám přefakturuje Správce nemovitosti.

Typické urgentní vady:

- jiskry a elektrické zkratky,
- poruchy vodovodního potrubí – prasklé nebo jinak poškozené potrubí, pokud lze vodu zastavit pouze uzavřením hlavního přívodního ventilu vody v jednotce, případně na hlavním stoupacím potrubí, což znemožňuje použití toalety a pitné vody,
- zablokování, odpojení nebo jiné selhání kanalizačního potrubí s hrozbou zaplavení bytové jednotky nebo společných prostor,
- praskání nebo odpojení potrubí, topných těles nebo ovládacích armatur v jednotce nebo společných prostorách s hrozbou následného poškození atd.

OCHRANA PROTI POŽÁRU

Z hlediska požární bezpečnosti je budova navržena tak, aby v případě požáru:

- a) jeho nosnost a stabilita byly zachovány po určitou dobu;
- b) lze bezpečně evakuovat osoby z hořící nebo požárem ohrožené konstrukce na otevřené prostranství nebo do jiného prostoru bez požáru;
- c) zabránit šíření požáru a kouře mezi jednotlivými požárními úseky uvnitř budovy nebo u jiných konstrukcí;
- d) lze odstraňovat zplodiny spalování mimo budovu;
- e) byl povolen účinný a bezpečný zásah jednotky požární ochrany při hašení požáru a provádění záchranných prací.

Únikové cesty v budově

Každý objekt A, B a C má vlastní schodiště, které tvoří chráněnou únikovou cestu až na volné prostranství. Dveře na únikových cestách se otevírají ve směru úniku. Únikové cesty jsou označeny piktogramy, které označují směr úniku. Výtahy v případě požáru neslouží jako úniková cesta. V případě požáru se spustí nebo vyjede do nejbližšího patra, tam se otevrou a přestanou fungovat.

! Varování

- **Je přísně zakázáno umísťovat v prostorách únikových cest, schodů a podest jakékoli předměty, které by bránily v bezpečném úniku.**

Vyhlášení požáru

Základním principem požáru je rychle utéct z ohroženého prostoru po únikové cestě (označené piktogramy) a křičet: Hoří! Hoří! Hoří! Hoří!

Hydranty a hasící přístroje

Každý objekt je vybaven vnitřními odběrnými místy požární vody. Tzv. hydranty. Předepsané vybavení hydrantů musí být pravidelně kontrolováno. V obytném domě jsou osazeny ruční hasící přístroje.

SEZNAM PŘÍLOH:

- Příloha č. 1 - Správné větrání a vlhkost v bytě – Větrací štěrbinu
- Příloha č. 2 - Správné větrání a vlhkost v bytě – Větrání WC a koupelen
- Příloha č. 3 - Vytápění – Topná tělesa
- Příloha č. 4 - Vytápění – Termostatické hlavice
- Příloha č. 5 - Vytápění – Žebříkový radiátor
- Příloha č. 6 - Okna a balkonové dveře
- Příloha č. 7 - Vstupní bezpečnostní dveře do bytů
- Příloha č. 8 - Standardní vybavení bytu/apartmánu – Interiérové dveře, zárubně
- Příloha č. 9 - Standardní vybavení bytu/apartmánu – Kliky vnitřních dveří
- Příloha č. 10 - Standardní vybavení bytu/apartmánu – Laminátové podlahy
- Příloha č. 11 - Standardní vybavení bytu/apartmánu – Keramické obklady a dlažby
- Příloha č. 12 - Standardní vybavení bytu/apartmánu – Sanitární keramika a koupelnový nábytek
- Příloha č. 12 - Standardní vybavení bytu/apartmánu – Vana
- Příloha č. 12 - Standardní vybavení bytu/apartmánu – Sprchové kouty
- Příloha č. 12 - Standardní vybavení bytu/apartmánu – Baterie
- Příloha č. 13 - Elektroinstalace – Koncové prvky
- Příloha č. 14 - Elektroinstalace – Svítidla
- Příloha č. 15 - Elektroinstalace – Bytový telefon
- Příloha č. 16 - Výtahy
- Příloha č. 17 – GSM brána
- Příloha č. 18 - Dodatečné úpravy po převzetí bytu – Zakázané změny a definice exteriérových prvků na fasádě Velvaria Residence
- Příloha č. 19 - Provozní řád jezírko
- Příloha č. 20 - Provozní řád park

*Bližší informace o používání a údržbě výrobků naleznete u výrobce